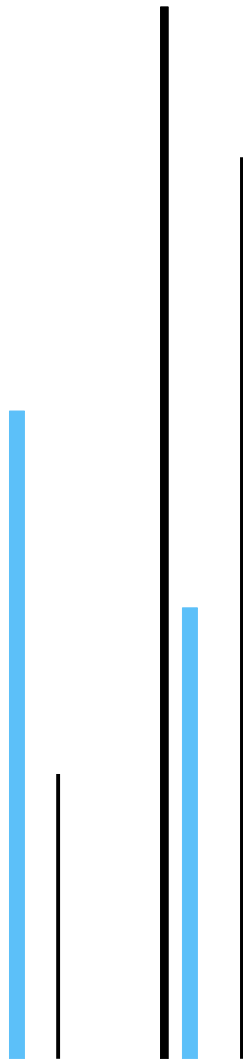


**Volkshuisvestelijke
voornemens
woningcorporaties
2016-2020**



Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2016-2020

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

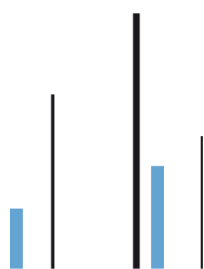
Léon Groenemeijer, Berry Blijie & Janine Pikoleit

juni 2016 | r2016-0019JP | 16120-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

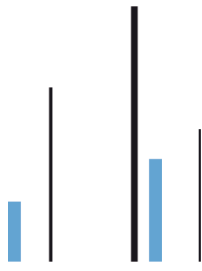
Copyright ABF Research 2016

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
Factsheet Voornemens corporaties	5
1 Inleiding	7
2 Veranderingen in bezit corporaties	11
2.1 Nieuwbouw, sloop en transformatie.....	11
2.2 Aan- en verkoop	14
2.3 Voorraadontwikkeling	16
2.4 Voorraad naar prijsklasse	17
2.5 Nultredenwoningen en doelgroepenwoningen	18
2.6 Prestatieafspraken.....	18
3 Investerings in vastgoed	21
3.1 Investerings in huurwoongelegenheden.....	21
3.2 Verbeteringen aan huurwoongelegenheden.....	23
3.3 Maatschappelijk vastgoed en overige niet-woongelegenheden	26
4 Jaarlijkse inkomsten en uitgaven	29
4.1 Inkomsten uit huur	29
4.2 Uitgaven aan onderhoud	31
4.3 Uitgaven aan leefbaarheid.....	33
4.4 Personeels- en overige uitgaven	34
4.5 Uitgaven aan vastgoed per jaar.....	37
Bijlage 1: Begrippenlijst	39



Samenvatting

De Minister voor Wonen en Rijksdienst informeert de Tweede Kamer jaarlijks over de gerealiseerde volkshuisvestelijke prestaties van woningcorporaties en over volkshuisvestelijke plannen voor de komende vijf jaar.

Dit rapport beschrijft de voornemens van corporaties voor de periode 2016-2020 en plaatst deze in het perspectief van de realisatiecijfers over 2014 en 2015 en in het perspectief van de voornemens zoals die vorig jaar en het jaar daarvoor zijn opgesteld. De focus ligt in dit rapport op de volkshuisvestelijke ontwikkelingen zoals die uit de voornemens van de corporaties blijken. In rapporten van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw komen overige relevante aspecten met betrekking tot de voornemens van corporaties aan de orde.

Vrijwel alle informatie opgenomen in dit rapport is afkomstig uit de Prospectieve informatie (dPi), die corporaties jaarlijks beschikbaar stellen aan het samenwerkingsverband CorpoData. Via CorpoData vragen het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de Autoriteit woningcorporaties, alsmede het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gezamenlijk financiële en volkshuisvestelijke gegevens van corporaties op. Op twee momenten per jaar moeten gegevens aangeleverd worden; voor 15 december de prospectieve informatie (dPi) en voor 1 juli de verantwoordingsinformatie (dVi). Het samenwerkingsverband CorpoData draagt zorg voor de controle en de verwerking van de data.

Voor de realisatiecijfers in dit rapport voor het jaar 2014 is voor een aantal gegevens gebruik gemaakt van de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2014. De realisatiecijfers van 2015 betreffen de voorlopige cijfers over dat jaar die in het kader van dPi zijn opgevraagd. Bij het interpreteren van de Prospectieve informatie dient men zich te realiseren dat het gaat om verwachtingen in nominale bedragen en dat er een afnemende hardheid van de cijfers is naarmate ze betrekking hebben op jaren verder in de toekomst gelegen. Daarnaast speelt het planningsoptimisme een rol, veel projecten worden volgens de verwachtingen de komende twee jaar gerealiseerd.

Ontwikkeling voorraad

Meer nieuwbouw verwacht

De gerealiseerde nieuwbouw door corporaties is de afgelopen jaren sterk gedaald en bedroeg in 2015 16.400 huurwoongelegenheden. Het aandeel DAEB in de nieuwbouw is stijgende en neemt verder toe.

Voor de komende vijf jaar verwachten corporaties een stijging van de nieuwbouw naar gemiddeld bijna 20.000 huurwoongelegenheden per jaar. Men verwacht vooral in de eerste twee jaar van de prognoseperiode veel woningen te realiseren. In het verleden is gebleken dat realisatiecijfers wat dit betreft meestal niet overeenkomen met eerdere verwachtingen. Het aantal huurwoongelegenheden dat men de komende vijf verwacht te realiseren ligt in totaal 5% hoger dan vorig jaar.

Aandeel betaalbare huur in nieuwbouwplannen sterk gestegen

Het aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen in de nieuwbouwplannen is in de huidige voornemens sterk gestegen ten opzichte van eerder gerapporteerde voornemens. In 2014 werd 32% van de nieuwbouw in het goedkope en betaalbare segment gerealiseerd. In 2015 is dit gestegen tot 45%. Volgens de opgave zal het aandeel in de komende vijf jaar 56% bedragen. Het aandeel duur boven de liberalisatiegrens is gedaald en daalt verder tot gemiddeld 4% in de periode 2016-2020.

De nieuwbouw van koopwoningen door corporaties bedraagt nu nog zo'n 3.000 woningen per jaar maar daalt op termijn naar circa 500 per jaar.

Minder sloop gepland

In 2014 en 2015 werden circa 9.000 woningen per jaar gesloopt. Voor de komende jaren wordt gemiddeld een iets hoger aantal voorzien. Ten opzichte van de vorig jaar gerapporteerde voornemens daalt de sloop echter.

Aan- en verkopen piekten

De aankoop van huurwoongelegenheden kent in de jaren 2015 en 2016 een piek door transacties binnen de corporatiesector. In de daaropvolgende jaren daalt het niveau van aankopen weer tot enkele honderden per jaar. Ook bij de verkopen is er een piek in de jaren 2015 en 2016. Deze piek heeft betrekking op de verkoop van huurwoongelegenheden aan andere verhuurders, niet op de verkoop aan particuliere huishoudens. Het gaat met name om bezit van Vestia en WIF. De verkopen aan particuliere huishoudens bevindt zich de laatste jaren op het niveau van circa 17.000 per jaar. De corporaties geven aan te verwachten dat dit aantal weer zal dalen tot zo'n 11.000 in 2020. De gemiddelde verkoopprijs bij verkoop aan particulieren is gestegen. In 2014 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs € 121.000, in 2015 werd er gemiddeld € 144.000 betaald. Er wordt een stijging oplopend tot € 153.000 in 2020 voorzien.

Bezit corporaties neemt bijna niet meer af

Op basis van de opgaven met betrekking tot nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop is berekend dat de voorraad huurwoongelegenheden in bezit bij corporaties de komende jaren nauwelijks meer zal afnemen. In 2015 bedroeg de afname onder invloed van de verkopen nog zo'n 10.000. Voor de jaren 2016-2020 wordt een afname met in totaal 5.000 voorzien.

Minder betaalbare woningen

De corporaties die deelnemen aan het WSW is dit jaar voor het eerst gevraagd een prognose op te stellen van de ontwikkeling van de voorraad huurwoongelegenheden naar prijsklasse. Deze ingeschatte ontwikkeling is afhankelijk van projecten van corporaties en het door corporaties gevoerde huurbeleid in de komende jaren. De voorraad goedkope huurwoongelegenheden vormt nu nog 20% van de voorraad. Verwacht wordt dat dit aandeel, bij een vrijwel gelijkblijvende totale voorraad, daalt tot 16%. Het aandeel van het zogeheten betaalbare segment bedraagt in 2015 62%. Dit segment zou met 1%-punt dalen tot 61%. De toename zit in de duurdere segmenten. Het aandeel dure segment tot de liberalisatiegrens beslaat in 2015 14% van de voorraad, tegen naar verwachting 16% in 2020. Het aandeel van het dure segment boven de liberalisatiegrens bedraagt momenteel 5% en in 2020 8%.

Prestatieafspraken

De Woningwet 2015 heeft wat betreft het maken van prestatieafspraken een meer dwingend karakter dan de voorheen van toepassing zijnde regelgeving. Dit leidt er toe dat het aantal gemeenten en corporaties dat prestatieafspraken met elkaar maken naar verwachting stijgt. In 2015 hebben lopende prestatieafspraken volgens opgave van de corporaties betrekking op 82% van de voorraad. Verwacht wordt dat een groot deel van deze gemeenten en corporaties in 2016 nieuwe afspraken maken. Daarnaast wordt verwacht dat een aantal gemeenten en corporaties die nog geen afspraken hebben lopen deze in 2016 gaan maken. De gemiddelde omvang van het bezit van corporaties in gemeenten waarmee ze geen afspraken hebben of denken te gaan maken is met 151 klein te noemen.

Investerings in vastgoed

Voornemen om meer te investeren

De totale investeringen in huurwoongelegenheden bedragen de afgelopen jaren 4,3 miljard per jaar. Een toenemend deel wordt in DAEB-huurwoongelegenheden geïnvesteerd. De investeringen in maatschappelijk vastgoed, in koopwoningen en in overig vastgoed dalen scherp.

Volgens de voornemens gaan de investeringen sterk oplopen, tot 6,4 miljard in 2016 om daarna weer te dalen. Een deel van de verwachte stijging in vastgoedinvesteringen kan worden veroorzaakt door planningsoptimisme. Ook in eerdere rapportages werd een sterke stijging van de investeringen in de eerste jaren van de prognoseperiode verwacht.

Stichtingskosten gedaald

De gemiddelde stichtingskosten van een huurwoongelegenheden zijn gedaald tot € 146.000 in 2015. Voor de komende jaren wordt een lichte stijging verwacht. Het aandeel onrendabele nieuwbouw is in het DAEB-segment stijgende. In 2014 bedroeg dit aandeel 31%, in 2020 naar verwachting 34%.

Meer ingrijpende verbeteringen gepland

Het aantal ingrijpende verbeteringen stijgt de komende jaren sterk. Ook het volume van geplande uitgaven aan verbeteringen gaat omhoog. In 2015 bedroegen deze uitgaven € 1,1 miljard, in 2017 pieken deze uitgaven volgens de voornemens op € 1,9 miljard. Daarnaast gaat het aantal energiebesparende maatregelen volgens de corporaties omhoog. In 2014 werd er € 199 miljoen aan uitgegeven, in 2017 naar verwachting € 617 miljoen.

Inkomsten en uitgaven

Inkomsten uit verhuur stijgen minder hard

De inkomsten uit verhuur bedroegen in 2015 € 15 miljard. Voor de komende jaren wordt een gestage stijging van de inkomsten verwacht, 0,3 tot 0,4 miljard per jaar. Ten opzichte van de vorige opgave wordt een minder snelle stijging van de inkomsten verwacht.

Gemiddelde huurprijsstijging per verhuureenheid gaat lager worden

De gemiddelde huurprijs per verhuureenheid bedroeg in 2015 € 507 per maand. Dat is 3% hoger dan in 2014. Voor de komende jaren worden, inclusief de verwachte inflatie, iets meer dan 2% per jaar. In de opgaven die corporaties op uiterlijk 15 december hebben gedaan is het effect van de Wet Doorstroming Huurmarkt (huursomkader) nog niet verwerkt. Deze wet beperkt de huursomstijging tot inflatie plus 1%.

Onderhoudslasten omhoog

De prognoses met betrekking tot de uitgaven aan onderhoud zijn fors omhoog bijgesteld. In 2014 werd er 3,3 miljard aan onderhoud uitgegeven. Volgens de voorlopige cijfers is dat in 2015 gestegen tot 3,4 miljard. Voor de komende jaren wordt een stijging tot 3,8 miljard voorzien. Aangezien de voorraad vrijwel stabiel blijft, betekent dit dat de kosten per verhuureenheid stijgen. In nominale bedragen werd er in 2015 € 1.372 per verhuureenheid uitgegeven, terwijl men in 2020 € 1.524 per verhuureenheid denkt te spenderen aan onderhoud.

Factsheet Voornemens corporaties

Voorlopige realisatie 2015 versus realisatie 2014

Activiteiten (in aantallen)	Realisatie 2014*	Voorlopig 2015
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	17.200	16.400
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	2.500	3.200
Sloop huurwoongelegenheden	9.700	8.900
Verkoop huurwoongelegenheden aan toekomstige bewoners	17.000	16.700
Verkoop huurwoongelegenheden aan sociale en particuliere verhuurders	8.000	10.000
Aankoop huurwoongelegenheden	3.600	9.000
'Berekende' ontwikkeling voorraad	-13.800	-10.100
Ingrijpende verbetering (> € 20.000,- investeren per woongelegenheden)	14.800	16.500

*: cijfers realisatie afkomstig uit verantwoordingsinformatie 2014 (dVI-databestand 2014).

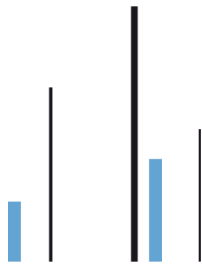
Financieel (in €)	Realisatie 2014	Voorlopig 2015
Investerings in vastgoed voor verhuur ¹ , exclusief onderhoud (op basis van kasstromen) (x € 1 miljard)	4,3	4,3
Onderhoud (inclusief deel personeelsuitgaven onderhoud en toerekening overige kasstromen aan onderhoud) per verhuureenheid (x € 1)	1.330	1.372
Personeelskosten (excl. personeelsuitgaven voor onderhoud) per vhe (x € 1)	718	679
Stichtingskosten per nieuwbouw huurwoongelegenheden (x € 1.000)	167	146
- DAEB	162	143
- Niet-DAEB	207	203

Voornemens 2016-2020 versus eerdere voornemens

Activiteiten (in aantallen voor hele periode)	2014-2018	2015-2019	2016-2020
Nieuwbouw huurwoongelegenheden	99.400	94.700	99.700
Nieuwbouw koopwoongelegenheden	17.300	15.200	9.800
Sloop huurwoongelegenheden	54.900	55.700	48.700
Verkoop huurwoongelegenheden aan toekomstige bewoners	71.500	77.600	64.200
Verkoop huurwoongelegenheden aan sociale en particuliere verhuurders	8.800	12.000	3.400
Aankoop huurwoongelegenheden	7.200	16.100	11.500
'Berekende' ontwikkeling voorraad	-28.600	-34.500	-5.000
Ingrijpende verbetering (> € 20.000 investeren per woongelegenheden)	102.600	124.500	127.700
Financieel (in €)	2014-2018	2015-2019	2016-2020
Investerings in vastgoed voor verhuur ¹ , exclusief onderhoud (op basis van kasstromen) (x € 1 miljard)	23,9	24,5	25,5
Onderhoud (inclusief deel personeelsuitgaven onderhoud en toerekening overige kasstromen aan onderhoud) per verhuureenheid (x € 1)	1.412	1.452	1.491
Personeelskosten (excl. personeelsuitgaven voor onderhoud) per vhe (x € 1)	726	711	690
Stichtingskosten per nieuwbouw huurwoongelegenheden (x € 1.000)	164	156	152
- DAEB	160	154	151
- Niet-DAEB	205	185	197

¹ Berekend op basis van de MVA uitgaande kasstroom met betrekking tot nieuwbouw in de huursector, woningverbetering, leefbaarheid en aankoop, waarbij het zowel woon- als niet-woongelegenheden betreft.

1



Inleiding

Dit rapport beschrijft de volkshuisvestelijke voornemens van corporaties voor de periode 2016 tot en met 2020 en plaatst deze in het perspectief van het (definitieve) resultaat van 2014, de voorlopige realisatiecijfers van 2015 en de voornemens zoals gerapporteerd in de twee voorafgaande verslagjaren.

De volkshuisvestelijke prestaties van corporaties staan de laatste jaren volop in de schijnwerpers. Met de Woningwet 2015 en het Btv 2015 is er sinds 1 juli 2015 een vernieuw kader waarbinnen corporaties opereren. In de aanloop naar de nieuwe wet- en regelgeving heeft Minister Blok toegezegd¹ de Tweede Kamer jaarlijks te informeren over de volkshuisvestelijke prestaties en voornemens voor de komende vijf jaar van de woningcorporaties.

Databron

Vrijwel alle informatie in dit rapport is afkomstig uit de Prospectieve informatie (dPi), die corporaties jaarlijks beschikbaar stellen aan het samenwerkingsverband CorpoData. CorpoData verzamelt, verwerkt en controleert jaarlijks voor de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Ministerie van BZK informatie over de voornemens die corporaties hebben omtrent hun woningportefeuille en financiële vooruitzichten voor de komende periode. Deze prospectieve informatie geeft inzicht in de voornemens van corporaties voor de komende jaren.

Voor het jaar 2014 is voor zover mogelijk gebruik gemaakt van de definitieve realisatiecijfers uit de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2014. Ook deze informatie wordt via CorpoData verzameld en beschikbaar gesteld.

Alle 350 corporaties die Nederland op 1-1-2016 telde hebben plannen aangeleverd met betrekking tot geplande investeringen en overige uitgaven en inkomsten voor de komende jaren. Op projectniveau is door de corporaties aangegeven welke voorraadmutaties er voorzien worden. De analyses in dit rapport hebben zodoende betrekking op inschattingen van individuele corporaties van de inhoud en voortgang van hun projecten en het door deze corporaties in de komende jaren te voeren financiële beleid in de komende jaren. Het moge duidelijk zijn dat deze inschattingen met onzekerheden omgeven zijn.

In deze rapportage ligt de nadruk op de voornemens van corporaties met betrekking tot de omvang van de voorraad, de huurinkomsten en huurstijgingen, investeringen in zowel nieuwbouw als in onderhoud en verbetering. In rapportages van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw komen andere relevante aspecten van de voornemens van corporaties voor de komende jaren aan de orde.

¹ Verslag Algemeen Overleg Corporaties d.d. 5-2-2014, verslagnummer 346.

Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de veranderingen van de voorraad woonegelegenheden en niet-woonegelegenheden. Hierbij is gekeken naar de realisaties en voornemens voor nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop. Het hoofdstuk sluit af met een overzicht van de geplande, jaarlijkse mutatiesaldi van huurwoonegelegenheden.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de investeringen in vastgoed. Hierbij gaat het voornamelijk om investeringen in nieuwe eenheden en in (ingrijpende) verbeteringen.
- Het vierde en laatste hoofdstuk gaat in op de jaarlijkse inkomsten en uitgaven. Onderwerpen als de te ontvangen huur, onderhoudskosten en personeelskosten komen hier aan bod. De in dit hoofdstuk gepresenteerde uitkomsten zijn gebaseerd op de kasstroominformatie van de corporaties.

Jaarcijfers en eindejaarscijfers

In deze rapportage wordt bericht over de ontwikkeling of productie in bepaalde jaren of de gehele prognoseperiode (de vijf jaren 2016 t/m 2020). Standcijfers hebben altijd betrekking op het einde van het aangegeven jaar.

Huurwoonegelegenheden en verhuureenheden

In deze rapportage komt in veel figuren en tabellen de omvang van het bezit van woningcorporaties aan de orde. Corporaties bezitten niet alleen woningen, maar ook wooneenheden, winkels, garages, etc.. Waar het gaat om de ontwikkeling van het bezit, wordt vooral aandacht besteed aan het bezit waarin gewoond wordt. Om de ontwikkeling van bijvoorbeeld de gemiddelde personeelslasten te duiden is het echter nodig om ook het overig bezit van corporaties mee te nemen. Er wordt daarom in dit rapport een onderscheid gemaakt tussen twee type eenheden: huurwoonegelegenheden en verhuureenheden.

Huurwoonegelegenheden hebben betrekking op alle zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden² (zie begrippenlijst). Hieronder vallen dus zelfstandige woningen maar ook woon-zorgcomplexen, woonschepen, woonwagens, kindertehuizen en jeugdinternaten. Begin 2015 hebben corporaties 2.408.000 huurwoonegelegenheden in bezit, waaronder 2.248.000 huurwoningen.

Het totaal aantal verhuureenheden is de som van woonegelegenheden en niet-woonegelegenheden. Ten behoeve van een aantal berekeningen zijn verhuureenheden omgerekend naar woningequivalenten. Hiervoor wordt per type vastgoed een omrekenfactor toegepast³. Begin 2015 hebben corporaties in totaal 2.619.000 verhuureenheden in bezit, die op basis van de gehanteerde omrekenfactoren goed zijn voor 2.477.000 woningequivalenten.

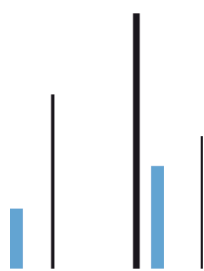
² Sinds dPi2012 worden zelfstandige en niet-zelfstandige huurwoonegelegenheden niet meer onderscheiden. In deze rapportage is die uitsplitsing derhalve niet opgenomen.

³ Hierbij wordt gebruik gemaakt van de volgende berekening. Huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden worden voor 1,0 meegewogen, evenals bedrijfsruimtes/winkels niet-DAEB. Bedrijven en winkels DAEB worden voor 2,0 meegewogen, en garages en overig bezit voor 0,2.

Nominale bedragen

Corporaties wordt gevraagd gegevens op te geven die overeenkomen met de informatie in hun meerjarenbegrotingen. Het gaat om nominale bedragen, waarin dus rekening wordt gehouden met inflatie.

2



Veranderingen in bezit corporaties

2.1 Nieuwbouw, sloop en transformatie

Gerealiseerde nieuwbouw verder gedaald

In 2015 hebben corporaties 16.400 nieuwe huurwoongelegenheden gerealiseerd. De omvang van de nieuwbouwproductie in het huursegment is daarmee verder gedaald. In 2014 werden er 17.350 nieuwe huurgelegenheden door corporaties gerealiseerd, terwijl in 2013 de productie met 26.800 nog aanmerkelijk hoger lag.

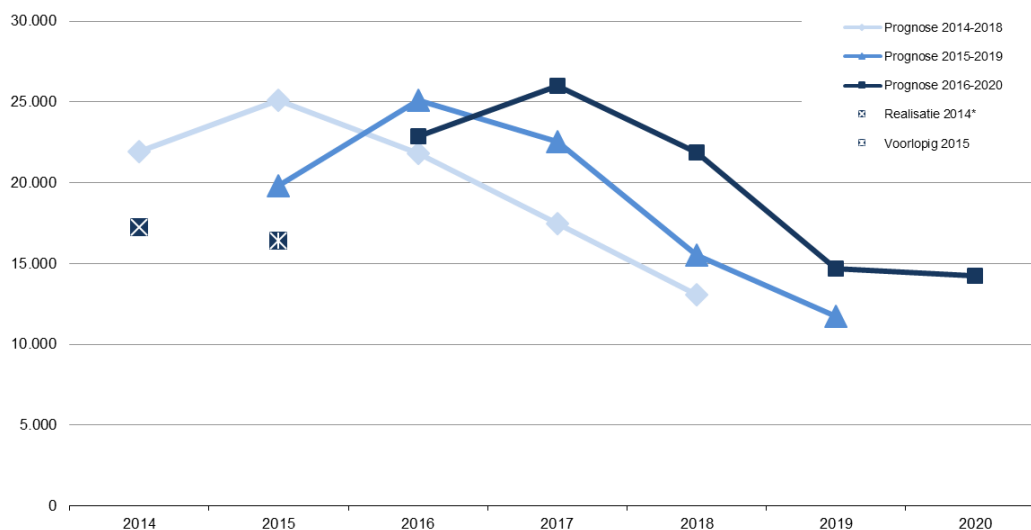
Het aantal koopwoningen dat door corporaties is gerealiseerd is de afgelopen jaren gedaald. In 2014 werden er 2.500 op de markt gebracht, in 2015 zijn het er volgens de voorlopige cijfers tegen de trend in met 3.150 iets meer.

Meer nieuwbouw verwacht

De corporaties zijn van plan om in de komende drie jaar meer nieuwe huurwoongelegenheden te realiseren dan in 2015. De productie stijgt naar verwachting met 6.000 tot bijna 23.000 huurwoongelegenheden in 2016. Voor het jaar daarop wordt met 26.000 een nog hogere productie verwacht. Voor de daaropvolgende jaren 2018-2020 wordt een terugval in de realisaties verwacht tot 14.300 in 2020. De verwachte realisatie van nieuwe huurwoongelegenheden in de komende vijf jaren ligt met bijna 100.000 circa 5% hoger dan vorig jaar.

Verwachtingen van corporaties met betrekking de nieuwbouwproductie zijn overigens altijd hoog in de eerste jaren van de prognoseperiode (boeggolf). Als gevolg van dit planningsoptimisme zijn realisatiecijfers vaak niet in overeenstemming met eerdere verwachtingen.

Figuur 1: Nieuwbouw huurwoongelegenheden



* dV12014

Aandeel DAEB in nieuwbouw stijgt

Het aandeel van nieuwbouw huurwoongelegenheden dat valt onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) is de afgelopen jaren toegenomen. In 2014 bedroeg dit aandeel 88%. In 2015 mag volgens de voorlopige cijfers een sterke stijging, tot 93%, genoteerd worden. Voor de komende vijfjaarsperiode 2016-2020 is de verwachting met gemiddeld 96% nog hoger.

Tabel 1: Aandeel DAEB t.o.v. totaal nieuwbouw huurwoongelegenheden

Realisatie 2014*	88%
Voorlopig 2015	93%
Prognose 2014-2018	91%
Prognose 2015-2019	93%
Prognose 2016-2020	96%

* dVIZ2014

Aandeel betaalbare huur in nieuwbouwplannen sterk gestegen

Meer dan de helft van de nieuw gerealiseerde huurwoongelegenheden van corporaties werden in 2014 en 2015 verhuurd in de duurdere prijssegmenten, te weten het segment tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en het segment boven de liberalisatiegrens. Het aandeel van deze twee segmenten in de nieuwbouw daalt, van 68% in 2014, en 55% in 2015, volgens de plannen naar gemiddeld 44% over de periode 2016-2020. De realisaties verschuiven naar het betaalbare segment, huurprijzen tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens, dat in 2014 23% van de realisaties uitmaakt, 32% in 2015, en naar verwachting gemiddeld 47% over de jaren 2016-2020. Het aandeel nieuwe huurwoongelegenheden in het goedkope segment, onder de kwaliteitskortingsgrens, neemt in 2015 toe tot 13%, maar zal naar verwachting in de komende vijfjaarsperiode terugzakken tot gemiddeld 9%.

Ook ten opzichte van eerdere prognoses neemt het aandeel goedkope en betaalbare woningen sterk toe. Het aandeel in de plannen voor de komende jaren vijf jaar wordt nu op 56% geschat. Twee jaar terug was dat nog maar 31%. Per 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht om 95% van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens die een nieuwe woning huren een qua huurprijs passende woning toe te wijzen.

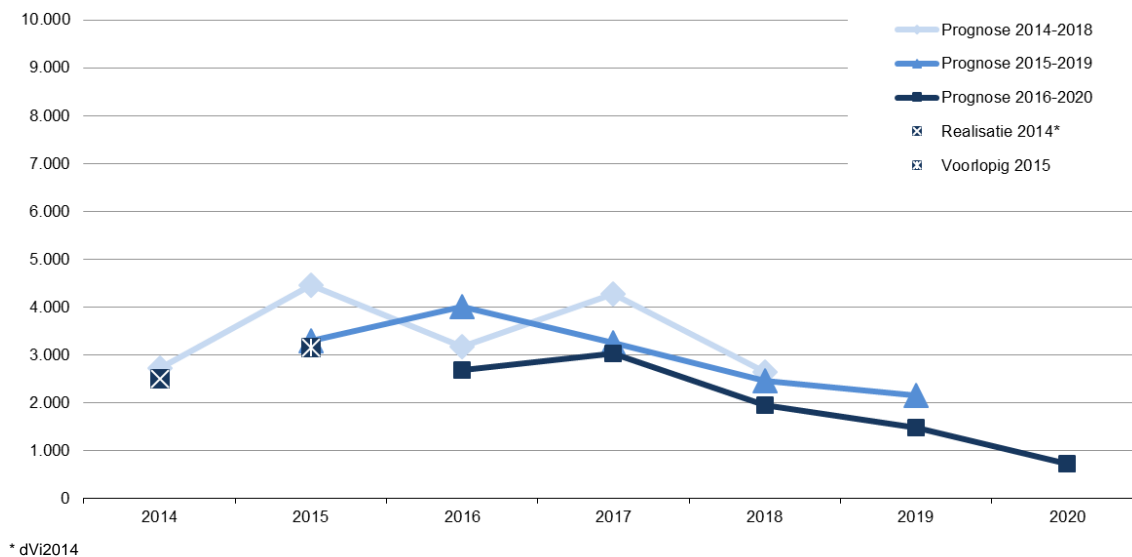
Tabel 2 Voornemens nieuwbouw van huurwoongelegenheden naar prijsklasse in %

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot liberalisatiegrens	Duur boven liberalisatiegrens
Realisatie 2014	9%	23%	56%	12%
Voorlopig 2015	13%	32%	48%	7%
Prognose 2014-2018	8%	23%	59%	9%
Prognose 2015-2019	7%	27%	58%	7%
Prognose 2016-2020	9%	47%	40%	4%

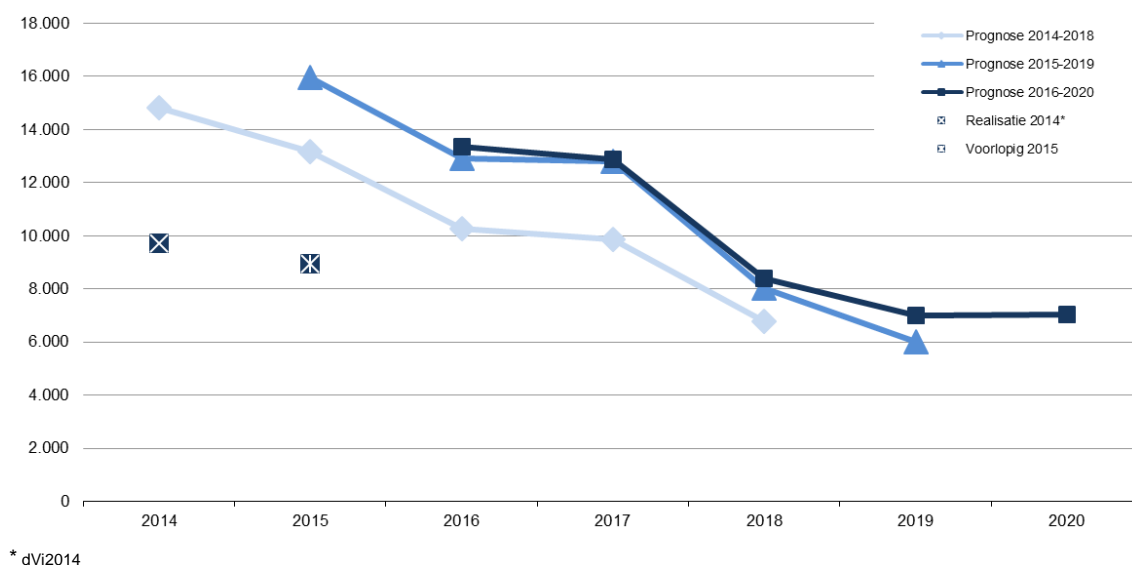
Nieuwbouw van koopwoningen daalt op termijn

Corporaties plannen steeds minder nieuwe koopwoningen. Voor 2016 en 2017 worden nog circa 3.000 realisaties per jaar verwacht, in de jaren daarop neemt het aantal snel af tot zo'n 500 in het jaar 2020.

Figuur 2: Nieuwbouw van koopwoonegelegenheden



Figuur 3: Sloop van huurwoonegelegenheden



Minder sloop in de planning

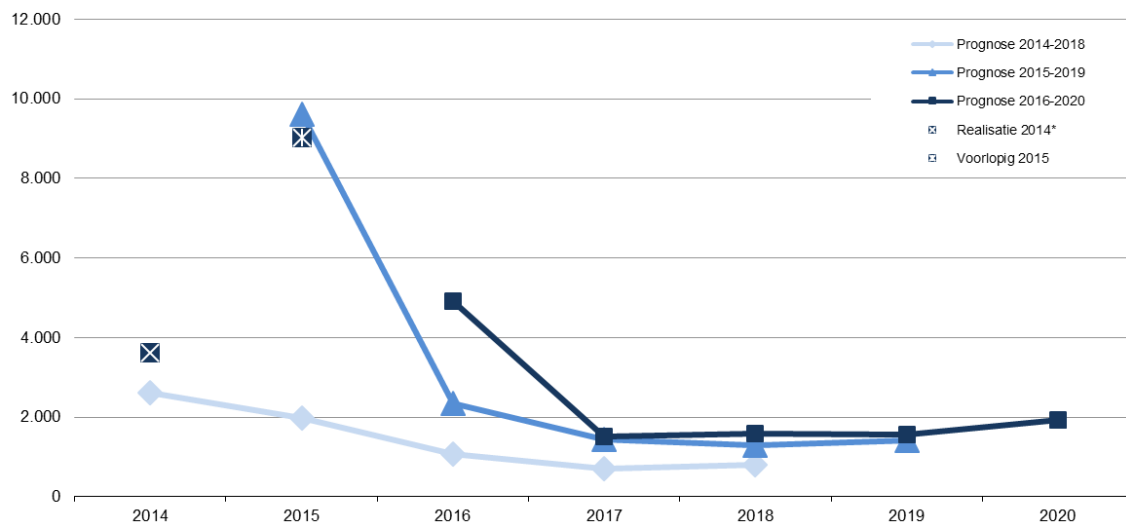
Corporaties hebben in 2014 en 2015 9.700 c.q. 8.950 huurwoonegelegenheden woningen onttrokken aan de voorraad. Meestal gaat het dan om herstructurering of vervanging van verouderd bezit. Voor 2016 en 2017 zijn de voornemens om circa 13.000 woningen te slopen. In de daaropvolgende jaren wordt de sloop van 7.000 à 8.000 woningen opgegeven. In totaal wordt voor de komende vijfjaarsperiode de sloop van 48.700 woningen verwacht, dat is 7.000 minder dan in de opgave voor de jaren 2015-2019.

2.2 Aan- en verkoop

Enmalige piek in aankopen van andere corporaties

Het aantal door corporaties aangekochte huurwoongelegenheden is in 2015 met 9.000 eenmalig erg hoog. Verkopen door Vestia spelen hierbij een belangrijke rol. Ook voor 2016 wordt met 4.900 een relatief hoog aantal aankopen voorzien, ook hier betreft het hoofdzakelijk transacties tussen corporaties. De jaren daarna zakt het aantal aankopen weer tot 1.500 à 2.000.

Figuur 4: Aankoop huurwoongelegenheden

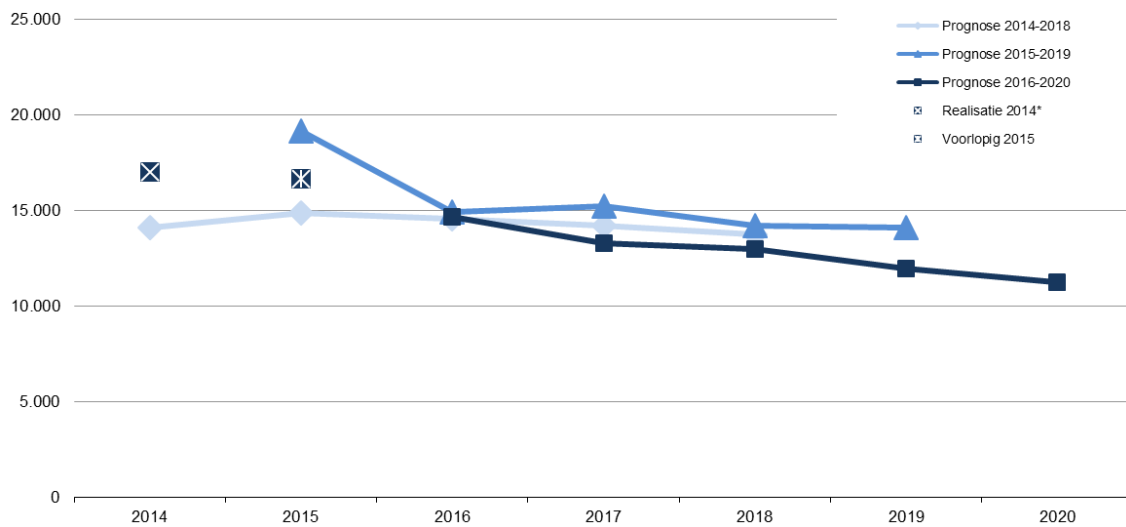


* dVl2014

Minder verkopen aan particuliere huishoudens

In 2014 werden er 17.000 huurwoongelegenheden door corporaties aan particuliere huishoudens verkocht. In 2015 waren het er met 16.660 iets minder. Voor de komende jaren wordt een daling verwacht van 14.700 in 2016 naar 11.250 in 2020. De corporaties voorzien dat er in de komende vijf jaar in totaal 64.200 woningen aan particulieren worden verkocht worden, dat is 11.500 woningen minder dan de vijfjaarsopgave vorige jaar.

Figuur 5: Verkoop huurwoonegelegenheden aan particuliere huishoudens

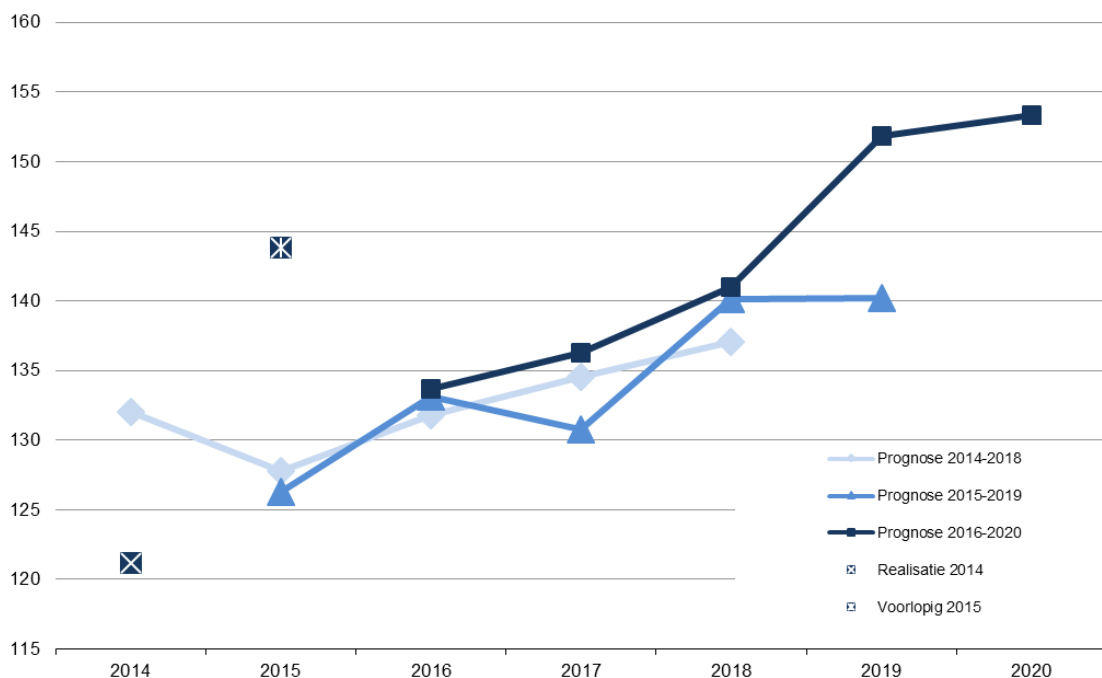


* dVI2014

Gemiddelde verkoopprijs stijgt

De gemiddelde verkoopprijs bij verkoop aan particulieren is gestegen van € 121.000 in 2014 naar € 144.000 in 2015. Voor 2016 ligt de inschatting lager, € 134.000. Er wordt wel een stijging voorzien oplopend tot € 153.000 in 2020.

Figuur 6: Gemiddelde verkoopprijs bij verkoop aan particuliere huishoudens (o.b.v. ingaande kasstroom) (x € 1000)



Verkoop huurwoonegelegenheden voor verhuur

Naast verkoop aan particulieren verkopen corporaties ook huurwoonegelegenheden aan andere verhuurders. Het betreft zowel collega-corporaties als particuliere verhuurders. In 2014 en 2015 werden er onder andere door Vestia en WIF in tegenstelling tot voorgaande jaren een groot aantal huurwoonegelegenheden aan andere verhuurders verkocht. De nieuwste prognose is echter dat er weinig nieuwe verkopen aan andere verhuurders verwacht worden. Over de gehele vijfjaarsperiode 2016-2020 zou het nu om slechts 3.400 huurwoonegelegenheden gaan.

Tabel 3: Verkoop huurwoonegelegenheden aan verhuurders, totaal aantal verkocht, c.q. geplande verkopen

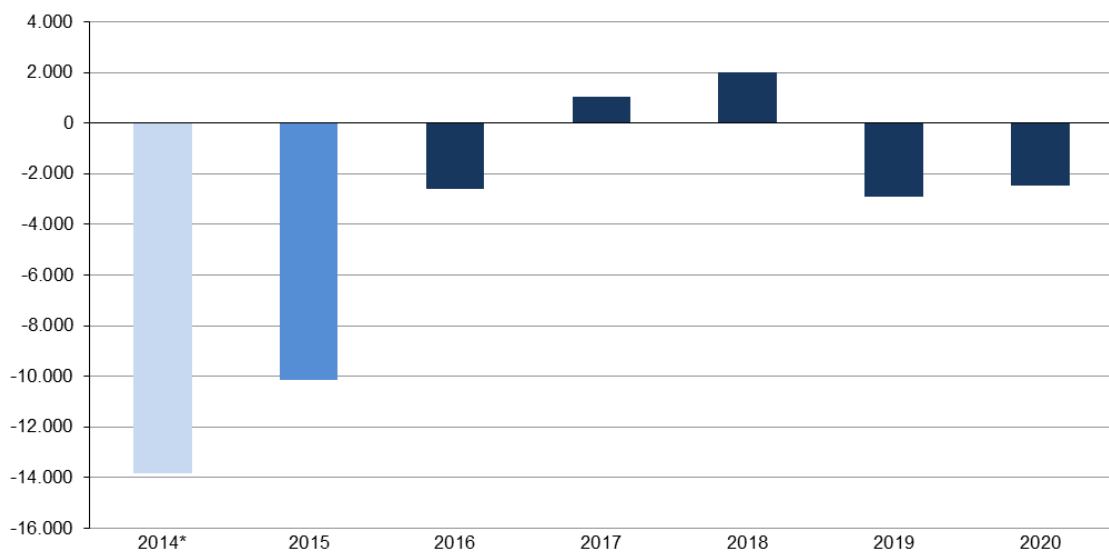
Realisatie 2014*	7.960
Voorlopig 2015	9.980
Prognose 2014-2018 (gemiddeld per jaar)	1.770
Prognose 2015-2019 (gemiddeld per jaar)	2.400
Prognose 2016-2020 (gemiddeld per jaar)	670

* dvi2014

2.3 Voorraadontwikkeling

De corporaties bezitten begin 2015 in totaal 2.408.000 huurwoonegelegenheden. Door het relatief grote aantal verkopen in de jaren 2014 en 2015 is het totale corporatiebezit in beperkte mate afgenomen. In 2014 daalde het bezit met bijna 14.000 huurwoonegelegenheden, volgens de voorlopige cijfers in 2015 met zo'n 10.000. In de vijfjaarsperiode 2016 tot en met 2020 blijft de daling naar verwachting beperkt tot in totaal 5.000 huurwoonegelegenheden. De afname is berekend op basis van de gerapporteerde verwachte aantallen voor nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop van huurwoonegelegenheden door de sector. Het beeld dat hierop naar voren komt is een qua omvang stabiele sector.

Figuur 7: Ontwikkeling corporatiebezit huurwoonegelegenheden (saldo nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop)



* dvi2014

2.4 Voorraad naar prijsklasse

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is de ontwikkeling van de voorraad naar huurprijzen van groot belang. Corporaties is dit verslagjaar voor het eerst gevraagd een opgave te doen van de verwachte ontwikkeling van de voorraad huurwoonegelegenheden naar prijsklasse. De verwachtingen van corporaties zijn dat de goedkope voorraad in de periode tot 2020 met een vijfde vermindert. De betaalbare voorraad neemt nog met zo'n 2% af. De duurdere voorraad tot de liberalisatiegrens neemt met 16% toe, en de dure voorraad boven de liberalisatiegrens neemt met 61.000 woningen toe, een toename van 51%.

Deze 'prognoses' moeten gezien worden als de optelsom van inschattingen van de ontwikkelingen gebaseerd op projecten (nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop) van individuele corporaties en het voorgenomen huurbeleid van individuele corporaties (mate van boveninflatoire huurverhogingen, mate van huurharmonisatie).

De voorraad goedkope huurwoonegelegenheden vormt nu nog 20% van de voorraad. Verwacht wordt dat dit aandeel, bij een vrijwel gelijkblijvende totale voorraad, daalt tot 16%. Het aandeel van het zogeheten betaalbare segment bedraagt in 2015 62%. Dit segment zou met 1%-punt dalen tot 61%. De toename zit in de duurdere segmenten. Het aandeel 'dure segment tot de liberalisatiegrens' beslaat in 2015 14% van de voorraad, tegen naar verwachting 16% in 2020. Het aandeel van het dure segment boven de liberalisatiegrens bedraagt momenteel 5% en in 2020 8%.

N.B.: Onderstaande cijfers hebben betrekking op het gehele bezit, DAEB en niet-DAEB, en op zowel woningen als wooneenheden etc. De betreffende vraag is alleen gesteld aan WSW-deelnemers, maar dit zijn vrijwel alle corporaties.

Tabel 4: Voorraadontwikkeling bezit TI naar prijsklasse (aantallen) - uitsluitend WSW-deelnemers

	Voorlopig		Prognose			
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Goedkoop (grens 2015 € 403,06)	468.100	443.600	417.500	399.900	384.600	371.700
Betaalbaar (grens 2015 € 618,24)	1.468.000	1.465.300	1.461.200	1.458.100	1.451.100	1.442.400
Duur tot huurtoeslaggrens (grens 2015 € 710,68)	323.700	332.400	343.100	345.800	360.300	375.200
Duur boven huurtoeslaggrens (grens 2015 € 710,68)	119.300	134.100	153.000	173.400	177.200	180.100
Totaal aantal huurwoonegelegenheden	2.379.100	2.375.500	2.374.900	2.377.300	2.373.100	2.369.500

Tabel 5: Voorraadontwikkeling bezit TI naar prijsklasse (%) - uitsluitend WSW-deelnemers

	Voorlopig		Prognose			
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Goedkoop (grens 2015 € 403,06)	20%	19%	18%	17%	16%	16%
Betaalbaar (grens 2015 € 618,24)	62%	62%	62%	61%	61%	61%
Duur tot huurtoeslaggrens (grens 2015 € 710,68)	14%	14%	14%	15%	15%	16%
Duur boven huurtoeslaggrens (grens 2015 € 710,68)	5%	6%	6%	7%	7%	8%
Totaal aantal huurwoonegelegenheden	100%	100%	100%	100%	100%	100%

2.5 Nultredenwoningen en doelgroepenwoningen

In het kader van de vergrijzing en de daardoor de te verwachten toename van huishoudens met mobiliteitsbeperkingen is het gewenst om de voorraad nultredenwoningen uit te breiden. Een nultredenwoning is een zelfstandige woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minstens één slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap. Dat wil zeggen: gelegen op één verdiepingslaag of meerdere verdiepingslagen die zonder trap - maar bijvoorbeeld met traplift - bereikbaar zijn. Een zelfstandige huurwoning is extern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken van buiten te bereiken zijn zonder trappen te hoeven lopen.

Tabel 6: Nultredenwoningen en woongelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen

	Voorlopig		Prognose			
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nultredenwoningen	760.300	763.400	769.300	774.400	775.900	777.300
Woongelegenheden in woonvormen voor specifieke doelgroepen	241.100	241.900	242.000	242.000	241.900	241.100

Eind 2015 zijn er volgens de opgave bijna 760.300 nultredenwoningen in bezit van corporaties. Dit aantal neemt geleidelijk aan toe tot 777.300 in 2020.

Corporaties hebben daarnaast veel geïnvesteerd in woningen en woonvormen voor specifieke doelgroepen. Het gaat om:

- Ouderen, d.w.z. 65 jaar of ouder;
- Lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten;
- GGZ-patiënten: zelfstandig wonenden die in behandeling zijn of begeleid worden door een GGZ-instelling;
- Overige specifieke doelgroepen als (ex-)gedetineerden, (ex-)verslaafden, ex-psychiatrische patiënten, en ex-dak- en thuislozen.

In totaal zijn er in 2015 241.100 huurwoongelegenheden voor deze doelgroepen in bezit bij corporaties. Dit aantal loopt naar verwachting met circa 1.000 op tot 242.000 in 2017 om daarna met circa weer 1.000 af te nemen tot 241.100 in 2020.

2.6 Prestatieafspraken

In het kader van de dPi wordt corporaties ook gevraagd naar de prestatieafspraken die zij met gemeenten hebben lopen of het komende jaar gaan maken. De vragen beperken zich tot de aanwezigheid van de afspraken en gaan niet in op de inhoud¹. In onderstaande schema staat achtereenvolgens schematisch afgebeeld:

¹ Een rapportage van de inhoudelijke stand van zaken omtrent prestatieafspraken is te vinden in: Tiggelhoven, P. & e.a., Analyse Prestatieafspraken 2014-2015, Comanen, 2016, in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

1. Hoeveel corporaties de betreffende vraag in dPi hebben beantwoord.
2. Hoeveel gemeenten en corporaties volgens deze opgave lopende prestatieafspraken hebben gemaakt.
3. Hoeveel corporaties van plan zijn om komend jaar (nieuwe) prestatieafspraken te maken.

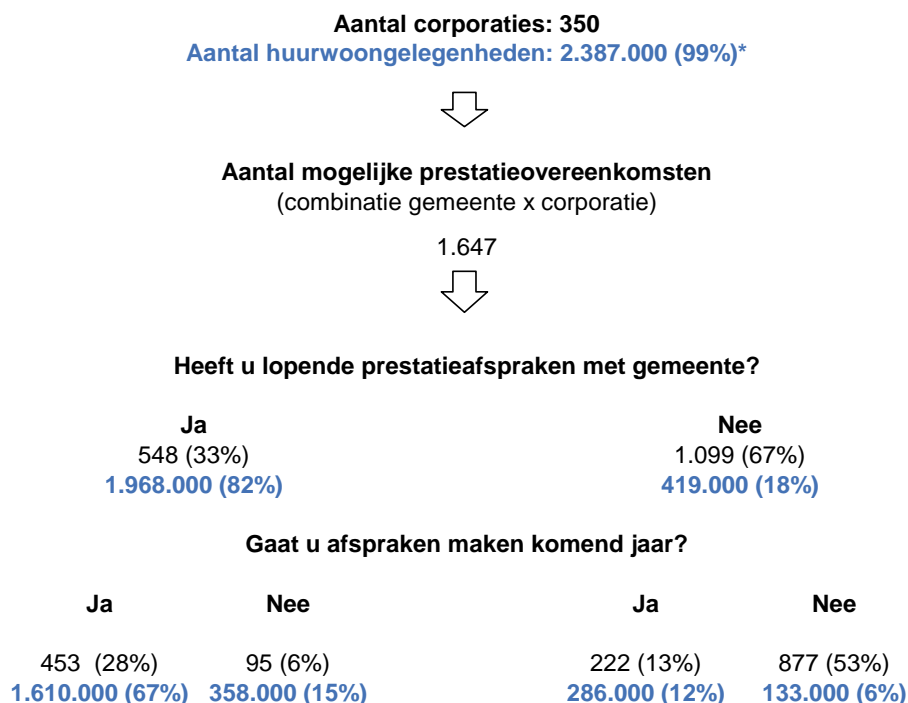
Corporaties hebben vaak bezit in meerdere gemeenten. In totaal zijn er 1.647 combinaties van corporaties en gemeenten. Bij enige honderden van deze combinaties gaat het om minder dan honderd woningen die een corporatie in een gemeente heeft.

Volgens de opgave zijn er prestatieafspraken tussen 584 combinaties van gemeenten en corporaties afgesloten. Deze hebben betrekking op 82% van het totale corporatiebezit. Bij 1.099 combinaties van gemeenten en corporaties bestaan er geen lopende prestatieafspraken, maar bij 222 van deze combinaties is er het voornemen van corporaties om die afspraken wel in het komende jaar te gaan maken. Het gaat daarbij om 13% van het totale corporatiebezit.

Daarnaast geven corporaties aan dat van de lopende prestatieafspraken het komend jaar een groot deel vernieuwd zal worden (67% van het bezit). Voor 6% van het totale bezit worden de lopende prestatieafspraken komend jaar niet vernieuwd volgens de opgave.

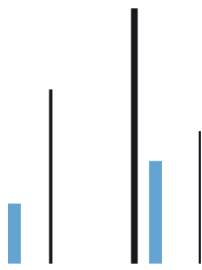
Tot slot is er de restgroep met 6% van het corporatiebezit waarvoor geen afspraken gemaakt zijn en er ook komend jaar geen afspraken gemaakt zullen worden. De gemiddelde omvang van het bezit van corporaties in gemeenten waarmee geen afspraken zijn of worden gemaakt is met 151 huurwoongelegenheden beperkt.

Figuur 8: Prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten



* vanwege fusies is niet bekend of m.b.t. het bezit van 13 voormalige corporaties prestatieovereenkomsten bestaan in 2015

3



Investerings in vastgoed

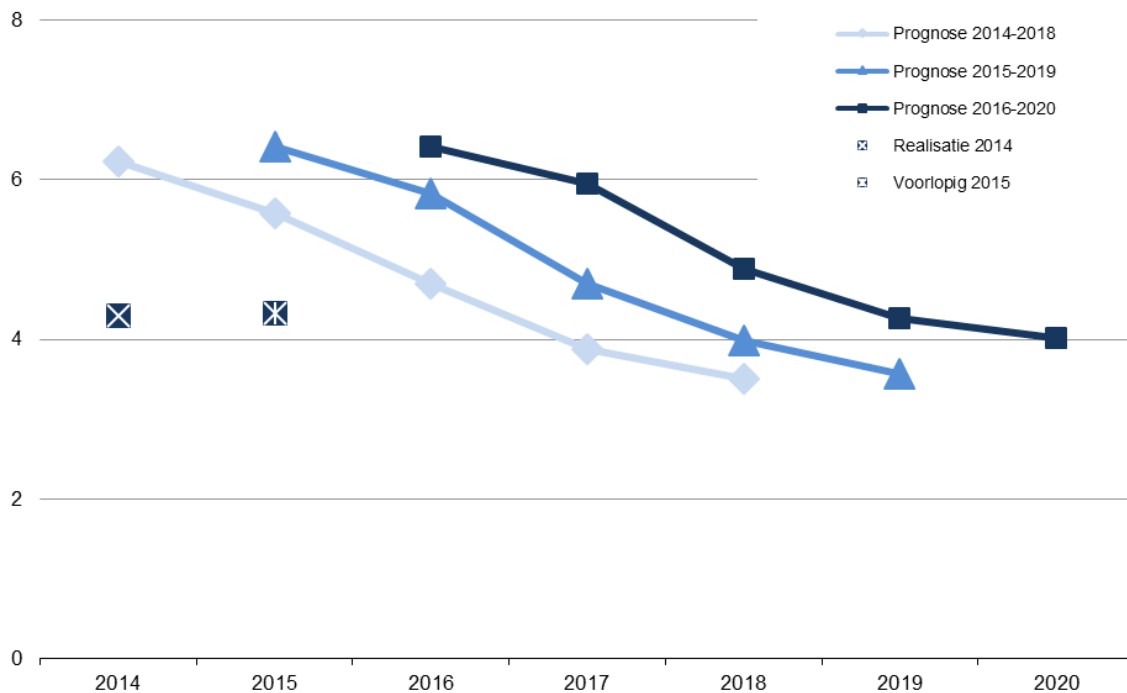
3.1 Investerings in huurwoongelegenheden

Investerings stabiel of omhoog?

Over 2014 is er door corporaties in totaal 4,3 miljard in huurwoongelegenheden geïnvesteerd¹. Het voorlopige cijfer voor 2015 komt op vrijwel hetzelfde bedrag uit. Deze bedragen zijn aanzienlijk lager dan de prognoses van deze investeringen die in de vorige verslagjaren van dPi voor deze jaren zijn opgenomen. Zoals we hiervoor zagen lopen ook de verwachtingen met betrekking tot de nieuwbouw en de daadwerkelijke realisatiecijfers sterk uiteen.

Voor de komende jaren worden opnieuw hogere investeringen verwacht. In 2016 zouden de investeringen in huurwoongelegenheden oplopen tot 6,4 miljard, in de daaropvolgende jaren nemen de investeringen volgens de voornemens weer af, tot 4 miljard in 2020.

Figuur 9: Investerings (x € 1 miljard) in vastgoed voor verhuur op basis van uitgaande, jaarlijkse kasstroom



¹ Investerings in vastgoed hebben betrekking op uitgaande kasstromen. Ze omvatten hier investeringen in nieuwbouw, woningverbeteringen, leefbaarheid daeb, en aankopen

Relatief meer investeringen in DAEB

Het aandeel van de investeringen dat betrekking heeft op DAEB-activiteiten is toegenomen, van 90% in 2014 naar 92% in 2015. Corporaties zijn van plan voor de jaren 2016-2020 96% van alle investeringen in vastgoed te reserveren voor nieuwbouw, aankoop en verbetering van DAEB-vastgoed.

Tabel 7: Aandeel DAEB t.o.v. totaal investeringen in vastgoed

Realisatie 2014	89,7%
Voorlopig 2015	92,2%
Prognose 2014-2018	91,7%
Prognose 2015-2019	93,7%
Prognose 2016-2020	96,3%

Stichtingskosten gedaald

De stichtingskosten² per huurwoonegelegenheid was in 2015 met € 146.000 beduidend lager dan in 2014 (€ 167.000). Voor de komende jaren worden de stichtingskosten per verhuureenheid op gemiddeld € 152.000 ingeschat.

Tabel 8: Stichtingskosten per jaar, per nieuwbouw huurwoonegelegenheid en totaal (x € 1 miljard)

	Per verhuureenheid (€)	Totaal volume per jaar (x 1 miljard €)
Realisatie 2014	167.000	2,7
Voorlopig 2015	146.000	2,4
Prognose 2014-2018	164.000	3,3
Prognose 2015-2019	156.000	3,0
Prognose 2016-2020	152.000	3,0

Meer onrendabele nieuwbouw DAEB

In 2014 was 31% van de nieuwbouwinvesteringen in DAEB-huurwoonegelegenheden onrendabel³. In 2014 is dit percentage gestegen tot 32%. De plannen voor de komende vijf jaar wijzen op een stijging tot 34%.

Tabel 9: Totale stichtingskosten nieuwbouw DAEB-huurwoonegelegenheden (x € 1 miljard) en percentage onrendabel

	Volume stichtingskosten Gemiddeld per jaar (x € 1 miljard)	Waarvan percentage onrendabel
Realisatie 2014	2,4	31%
Voorlopig 2015	2,2	32%
Prognose 2014-2018	3,0	33%
Prognose 2015-2019	2,7	34%
Prognose 2016-2020	2,9	34%

² De in de rest van dit hoofdstuk gepresenteerde investeringen zijn gebaseerd op verwachte projectkosten en niet op voorgenomen jaarlijkse kasstroomuitgaven. Hierdoor kunnen cijfers afwijken van analyses elders in dit rapport. De reden hierachter is dat kasstromen en projectkosten op verschillende perioden betrekking hebben.

³ Het aandeel onrendabel is berekend over de totale bedrijfswaarde en stichtingskosten (macroberekening), omdat de benodigde individuele informatie per corporatie ontbreekt.

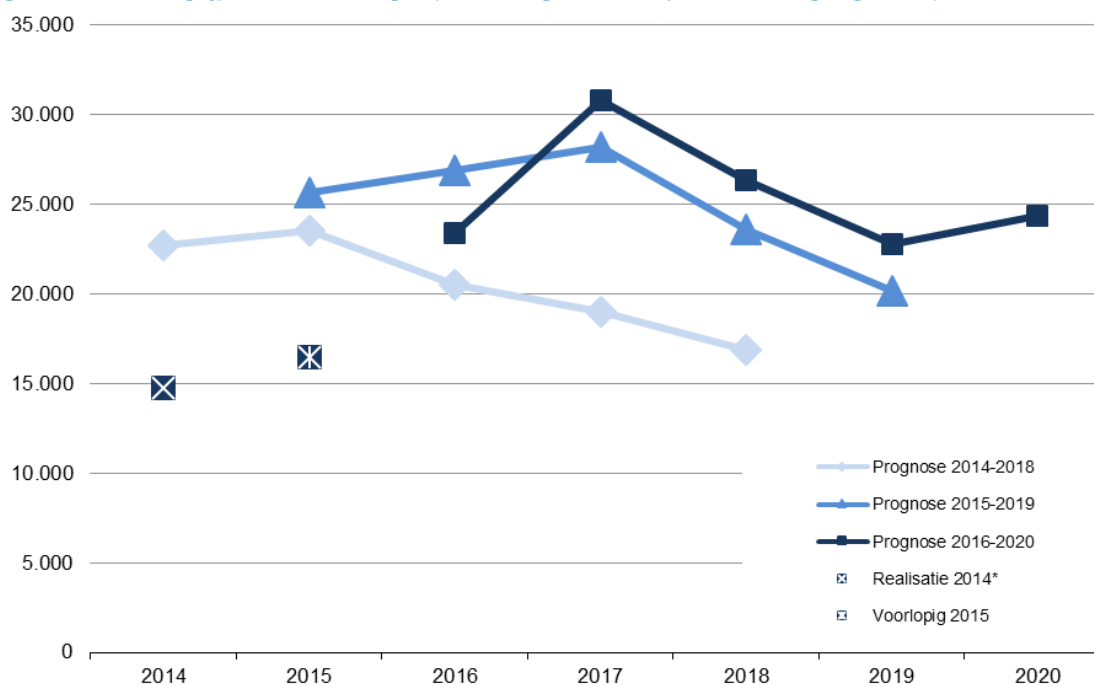
3.2 Verbeteringen aan huurwoongelegenheden

Meer ingrijpende verbeteringen gepland

Het aantal ingrijpende verbeteringen, zijnde investeringen van meer dan 20.000 euro per huurwoongelegenheden, ligt in 2014 op een niveau van 14.800 verbeteringen. Voorlopige cijfers voor 2015 laten een stijging zien tot 16.500. Corporaties zijn van plan het aantal ingrijpende investeringen in de komende jaren sterk op te voeren, 23.400 in 2016 en zelfs ruim 30.000 in 2017. In de jaren daarop daalt het aantal volgens verwachting naar 23.000 à 24.000 per jaar.

Overigens dient de kanttekening gemaakt te worden dat de investeringsgrens van € 20.000 niet wordt aangepast aan prijsverhogingen als gevolg bijvoorbeeld inflatie en stijgende bouwkosten of loonlasten. Hierdoor zal bij een identiek investeringspatroon jaarlijks het aantal verbouwingen toenemen, omdat de kosten van verbouwingen hoger worden ingeschat.

Figuur 10: Aantal ingrijpende verbeteringen (investering > € 20.000 per huurwoongelegenheden)

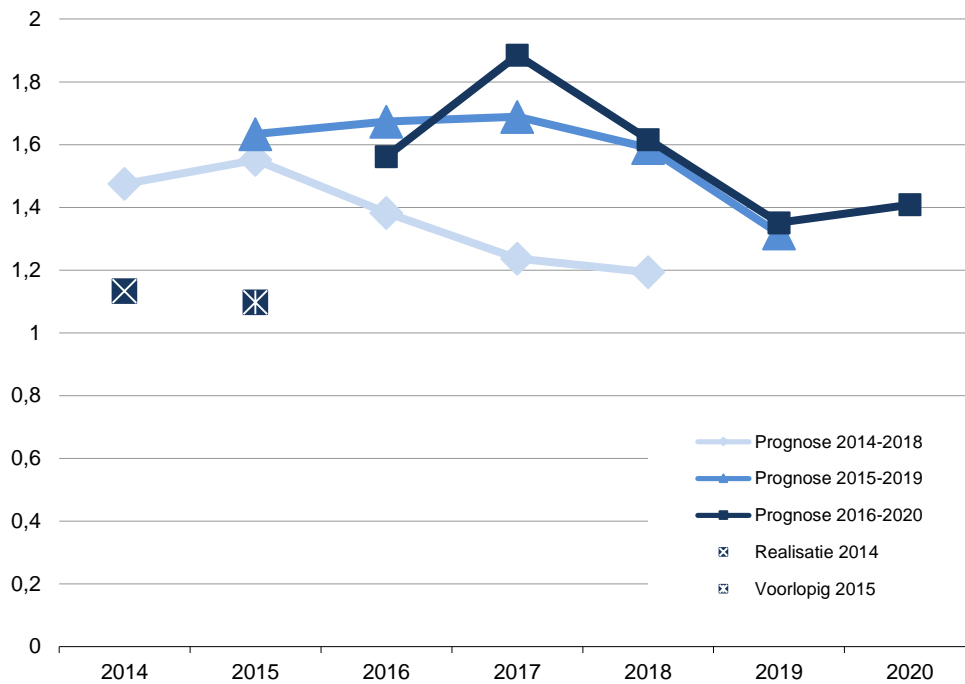


* dVi2014

Volume geplande uitgaven verbeteringen omhoog

Het uitgavenvolume voor alle verbeteringen aan van huurwoongelegenheden, ook die waaraan minder dan 20.000 euro per huurwoongelegenheden wordt besteed, laat een soortgelijk patroon zien. In 2015 wordt er volgens de voorlopige cijfers € 1,1 miljard uitgegeven. Daarna volgt er een stijging tot € 1,6 miljard in 2016 en een piek in 2017 met bijna € 1,9 miljard, waarna de uitgaven terugzakken tot een volume van circa € 1,4 miljard per jaar.

Figuur 11: Totaal volume uitgaven verbeteringen⁴ (x € 1 miljard) aan huurwoongelegenheden

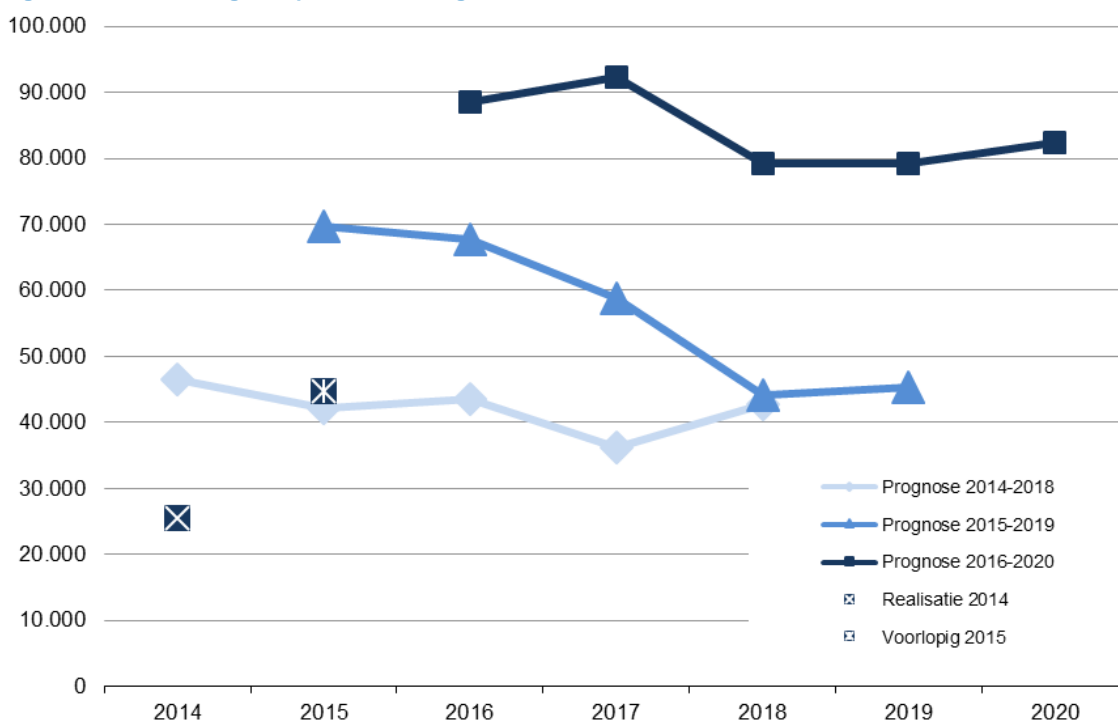


Sterke stijging energiebesparende maatregelen

Het aantal energiebesparende maatregelen is in 2015 met 19.000 gestegen tot 44.600. Voor 2016 verwacht met een verdubbeling tot 90.000. Ook voor de overige prognosejaren wordt een hoog aantal energiebesparende maatregelen verwacht.

⁴ Exclusief energiemaatregelen, splitsingen, samenvoegingen, overige verbeteringen of projectsubsidies.

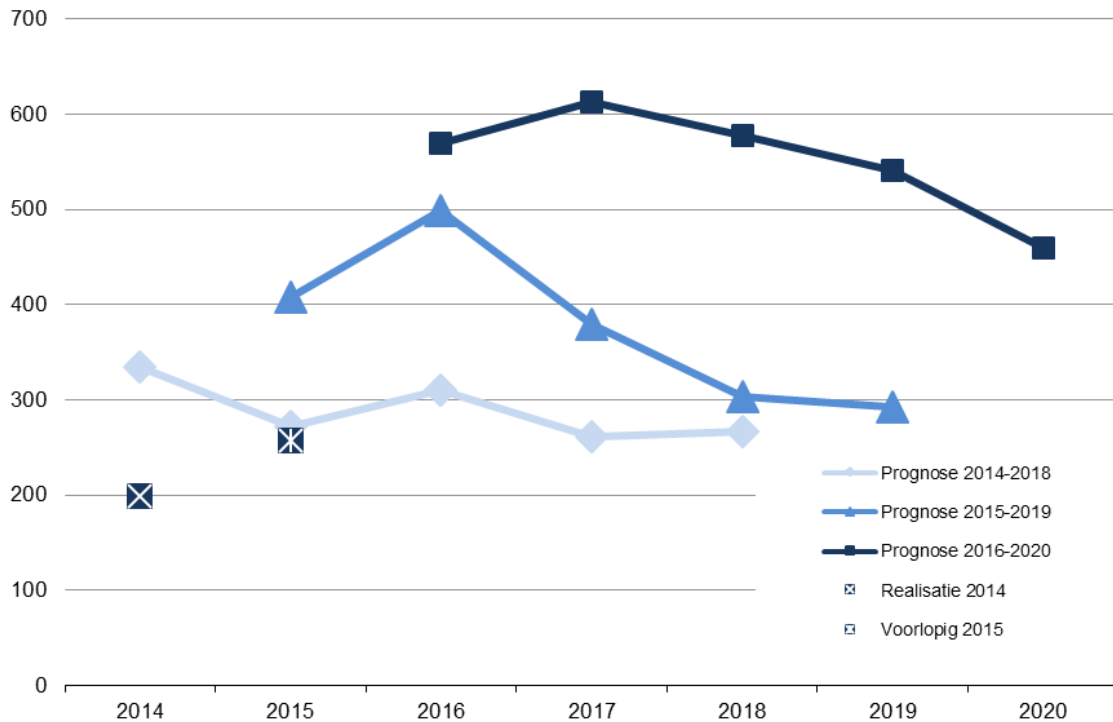
Figuur 12: Aantal energiebesparende maatregelen



Uitgaven voor energiemaatregelen omhoog

Net als het aantal energiebesparende maatregelen is het bedrag dat er met deze maatregelen gemoeid is sterk gestegen. In 2014 werd er € 199 miljoen aan uitgegeven, in 2015 al € 257 miljoen. Voor de komende jaren wordt een sterke stijging verwacht, tot € 613 miljoen in 2017. Voor de daaropvolgende jaren wordt een daling verwacht tot € 451 miljoen in 2020.

Figuur 13: Kosten energiemaatregelen (x € 1 miljoen)



De stijging in de investeringen in energiemaatregelen is mede mogelijk door subsidieregelingen⁵ en de invoering van de energieprestatievergoeding, die het corporaties mogelijk maakt om deze investeringen (deels) aan bewoners in rekening te brengen

3.3 Maatschappelijk vastgoed en overige niet-woongelegenheden

Investerings in maatschappelijk vastgoed dalen scherp

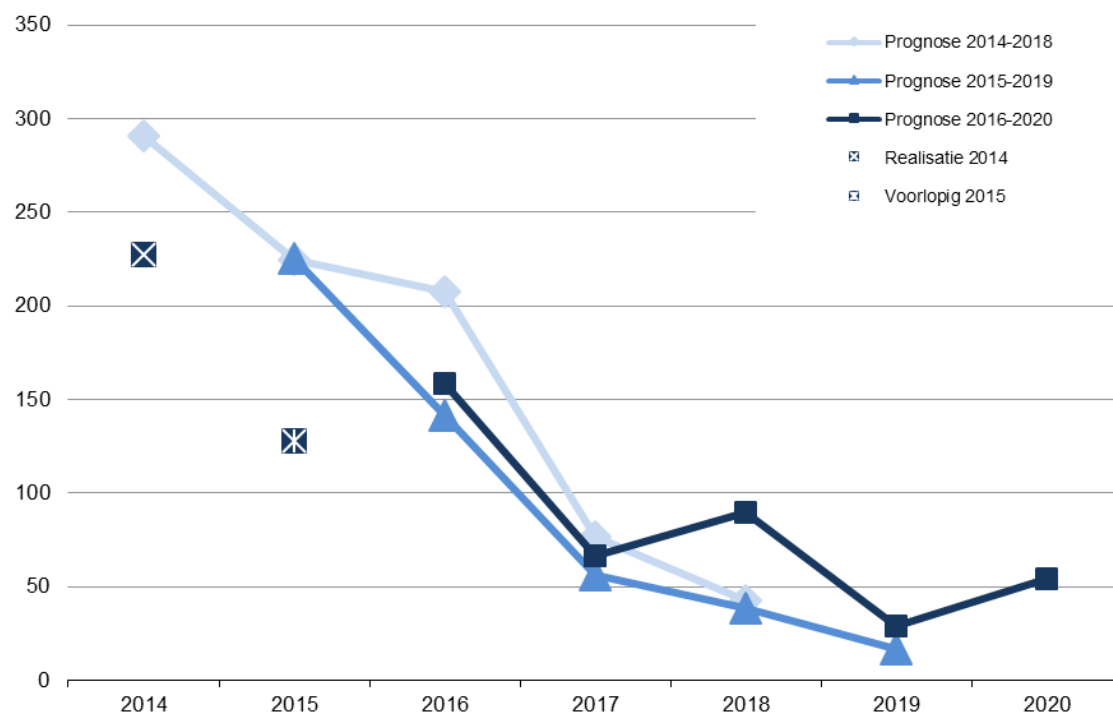
De investeringen in maatschappelijk vastgoed laten een scherpe daling zien. In 2014 werd er nog € 227 miljoen in deze categorie geïnvesteerd. In 2015 is dit bedrag gezakt tot € 128 miljoen. Voor 2016 wordt een lichte stijging verwacht, maar in de daaropvolgend jaren halveren de investeringen in maatschappelijk vastgoed.

Investerings in niet-woongelegenheden lopen sterk terug

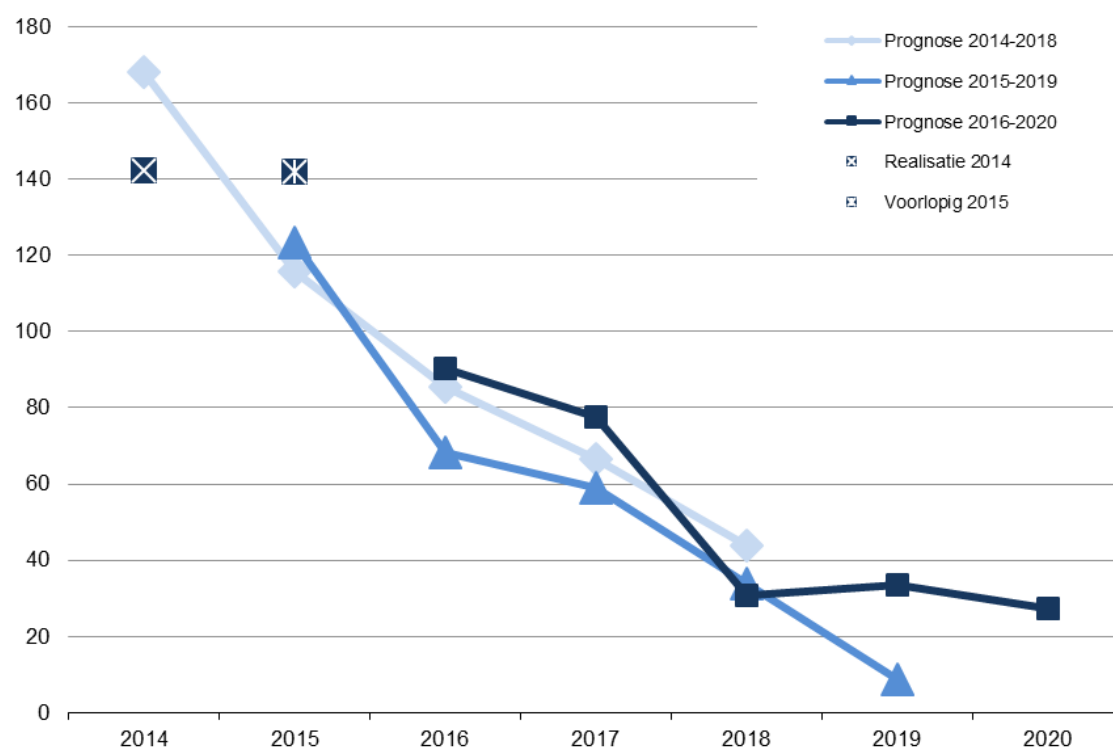
De investeringen in niet-woongelegenheden bedroegen in 2014 en 2015 € 142 miljoen. Voor de komende jaren wordt een scherpe daling in dit type investeringen verwacht. In de jaren 2018-2020 zullen de investeringen in deze categorie nog maar zo'n € 30 miljoen per jaar bedragen.

⁵ Zo geeft de overheid via de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) een extra impuls aan investeringen in energiebesparing in bestaande woningen binnen de gereguleerde huursector. Deze stimuleringsregeling loopt tot en met 31 december 2017.

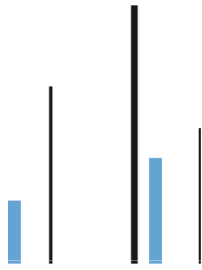
Figuur 14: Investerings maatschappelijk vastgoed (x € 1 miljoen) (nieuwbouw, aankoop en verbetering)



Figuur 15: Investerings niet-woongelegenheden (x € 1 miljoen) (nieuwbouw, aankoop en verbetering)



4



Jaarlijkse inkomsten en uitgaven

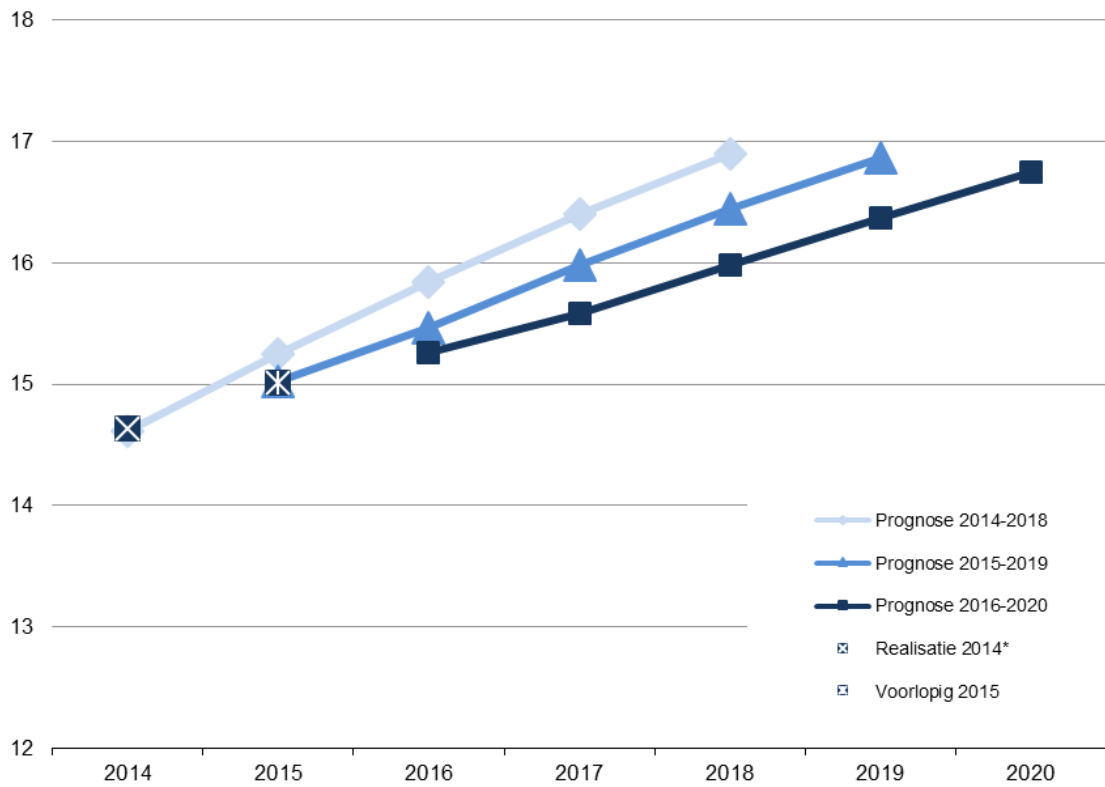
4.1 Inkomsten uit huur

Huurinkomsten stijgen minder hard

De inkomsten uit huur bedroegen in 2014 € 14,6 miljard. Het gaat hier overigens om de huurinkomsten van alle verhuureenheden. In 2015 zijn de inkomsten volgens de voorlopige cijfers gestegen tot € 15 miljard. Voor de komende jaren wordt een gestage stijging verwacht, met € 0,3 tot € 0,4 miljard per jaar. Het gaat om bedragen in lopende prijzen. Een deel van de stijging betreft dus een inschatting door de corporaties van de inflatie. Daarnaast veranderen de huurinkomsten door de huurverhogingen per 1 juli en bij mutatie, maar ook door nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop en huurverhogingen bij woningverbetering. Ten opzichte vorige prognoses wordt de stijging van de huurinkomsten lager ingeschat.

De huurinkomsten zijn de afgelopen jaren beïnvloed door onder andere de invoering van het inkomensafhankelijke huurbeleid, extra ruimte voor huurverhogingen voor alle huurders en doordat corporaties de verhuurderheffing deels hebben gecompenseerd met extra huurverhogingen. In de verwachtingen voor de toekomst zouden corporaties rekening moeten houden met de effecten van nieuw beleid zoals de invoering van het passend toewijzen per 1 januari 2016. Bij het indienen van de dPi was de Wet Doorstroming Huurmarkt nog niet aangenomen door de Staten Generaal. De daarin opgenomen huursombenadering met een maximale stijging van 1% boven inflatie is daarom niet verwerkt in de ramingen van corporaties, maar corporaties zullen wel geanticipeerd hebben op een beperking van de ruimte voor huurverhogingen, mede op basis van het sociaal huurakkoord tussen Woonbond en Aedes.

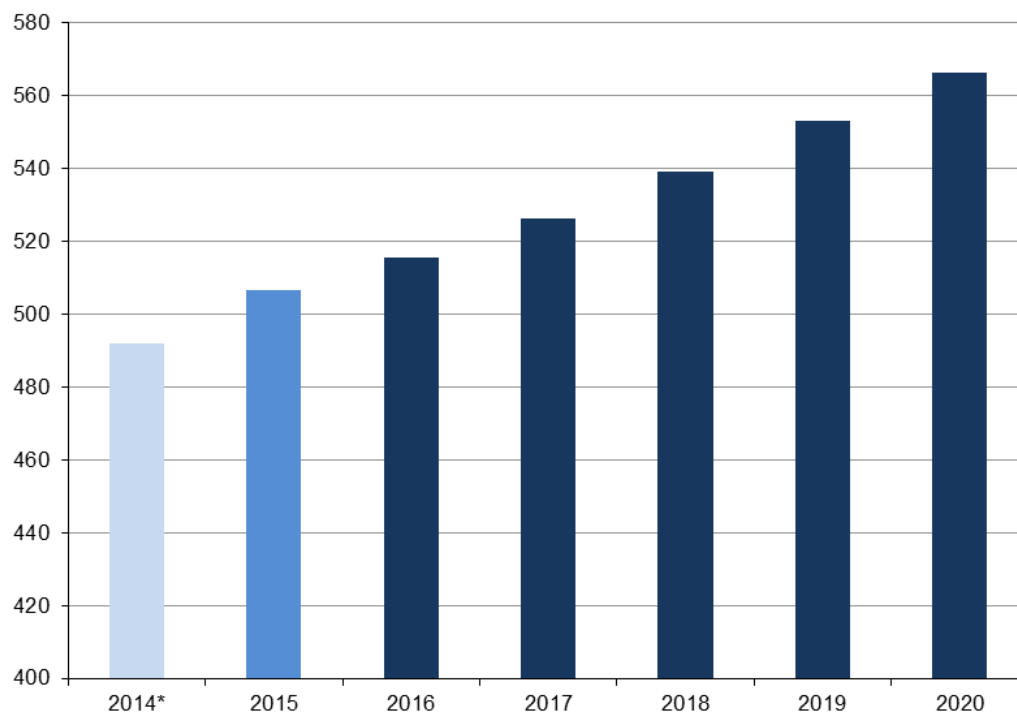
Figuur 16: Ontvangsten uit huur (x € 1 miljard)



* dVi2014

De gemiddelde huurprijs voor een verhuureenheid is volgens de voorlopige cijfers in 2015 met € 507 per maand 3% hoger dan in 2014. Voor de komende jaren wordt een lagere gemiddelde stijging verwacht van gemiddeld iets boven de 2%. Het betreft ook hier weer nominale bedragen (dus inclusief inflatieverwachtingen).

Figuur 17: Ontwikkeling gemiddelde maandhuurprijzen per verhuureenheid



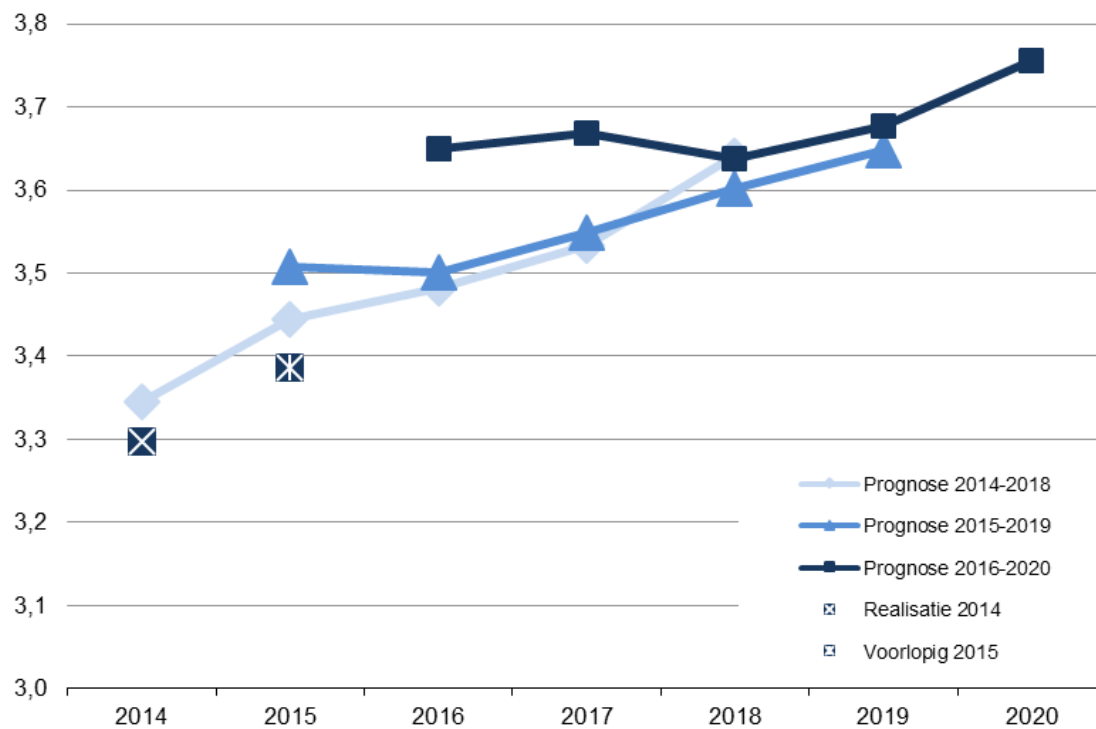
* dVl2014

4.2 Uitgaven aan onderhoud

Onderhoudslasten sterk omhoog

De onderhoudslasten, inclusief de aan onderhoud toe te schrijven personeels- en overige lasten, zijn in 2015 met € 0,1 miljard gestegen ten opzichte van 2014. Voor 2017 wordt een stijging met € 0,25 miljard gerekend. De daaropvolgende jaren stabiliseren de onderhoudslasten rond de € 3,65 miljard per jaar. In 2020 wordt een verdere stijging verwacht, tot circa € 3,75 miljard. Zoals gezegd zijn dit bedragen in lopende prijzen. Een deel van de stijging wordt veroorzaakt door de verwachte inflatie.

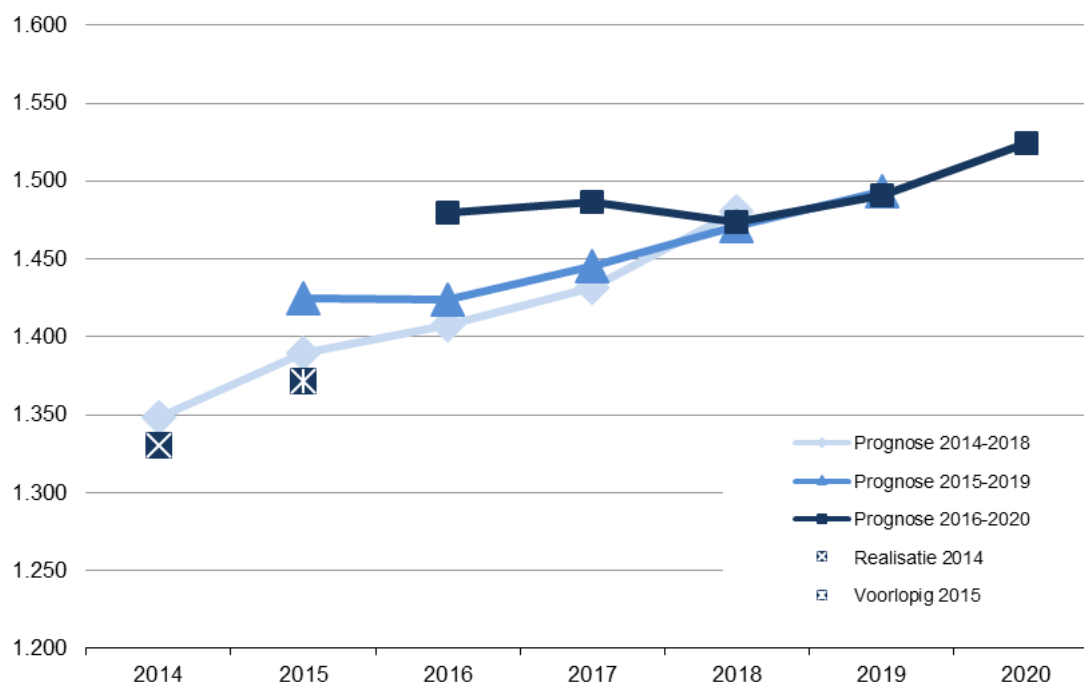
Figuur 18: Onderhoudslasten (x € 1 miljard)



Onderhoudslasten per verhuureenheid

De onderhoudslasten per verhuureenheid laten deze ontwikkelingen ook zien. In 2015 bedroegen de onderhoudslasten € 1.372 per verhuureenheid. Verwacht wordt dat deze in het jaar 2020 € 1.524 bedragen.

Figuur 19: Gemiddelde onderhoudslasten per verhuureenheid (x € 1)



4.3 Uitgaven aan leefbaarheid

Corporaties hebben de afgelopen decennia een belangrijke rol gespeeld in het verbeteren of in stand houden van de leefbaarheid in de buurten waar hun bezit is gelegen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen projectgebonden investeringen (zoals investeringen in groen- en speelvoorzieningen, kleinschalige wegen en paden, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen) en de niet-investeringsgebonden leefbaarheidsuitgaven. Bij de laatste gaat het om:

- Sociale activiteiten: bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweedekansbeleid, leefregels, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken, wijkschouw, etc.
- Fysieke activiteiten: inbraakbeveiliging, brandpreventie, achterpadverlichting, afsluiting portieken, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, graffitiwrijving, etc.

De niet-investeringsgebonden uitgaven aan leefbaarheid stijgen. In 2014 werd er per verhuureenheid € 84 hieraan uitgegeven. In 2015 is dat volgens de voorlopige cijfers met € 2 gestegen. Voor de komende jaren lopen de bedragen iets op, tot gemiddeld € 90 per verhuureenheid per jaar (bedragen in lopende prijzen). Vergeleken met eerdere prognoses lopen de verwachte leefbaarheidsuitgaven terug.

Tabel 10: Jaarlijkse uitgaven aan leefbaarheid, per gewogen verhuureenheid en totaal volume per jaar

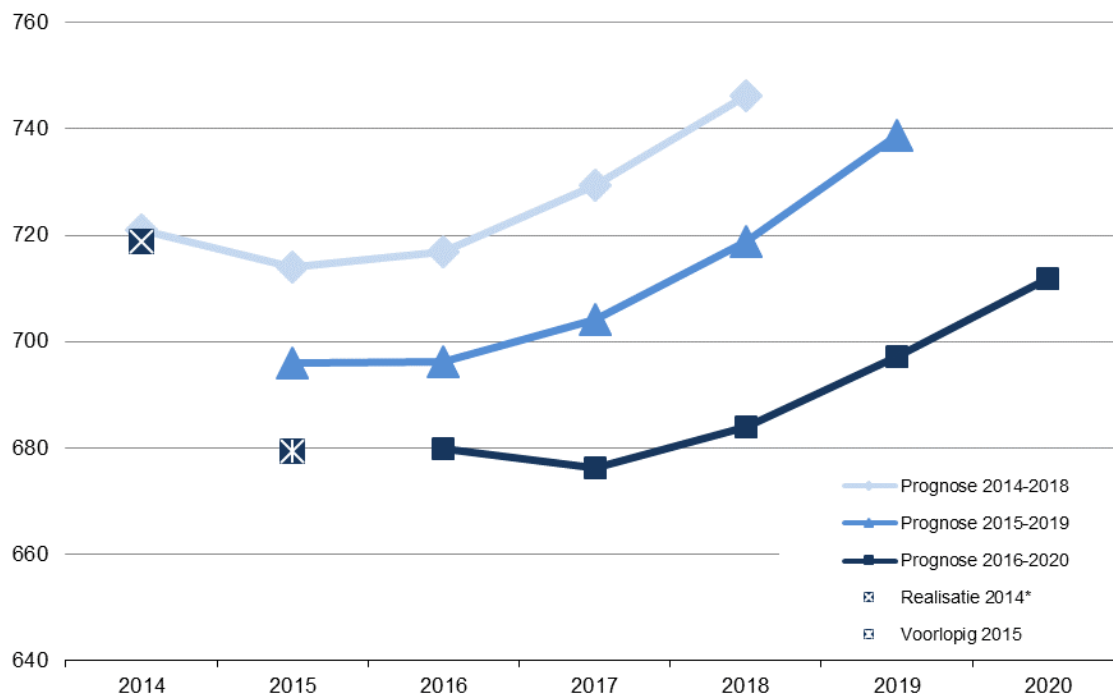
	Per verhuureenheid (€)	Totaal volume Gemiddeld per jaar (x 1 miljoen €)
Realisatie 2014	84	208
Voorlopig 2015	86	213
Prognose 2014-2018	103	254
Prognose 2015-2019	100	246
Prognose 2016-2020	90	223

4.4 Personeels- en overige uitgaven

Gemiddelde personeelsuitgaven

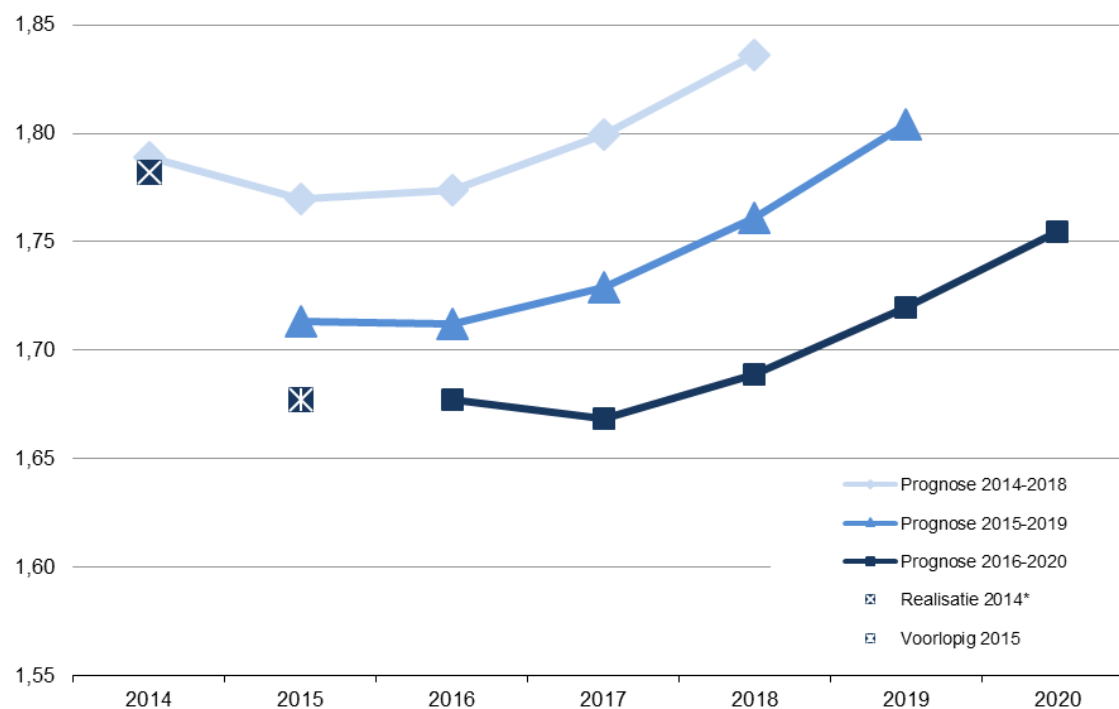
De personeelslasten per verhuureenheid bedragen in 2015 € 679. Dat is € 40 lager dan in 2014, een daling met 5,5%. Voor de komende jaren wordt stabilisatie van de gemiddelde personeelslasten per verhuureenheid verwacht. De prognose laat zien dat vanaf 2017 een stijging voorzien wordt. Voor een belangrijk deel wordt deze verwachte stijging door inflatieverwachtingen verklaard.

Figuur 20: Personeelslasten (x € 1) per verhuureenheid (inclusief lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten)



* dVt2014

Figuur 21: Personeelslasten (x € 1 miljard) (inclusief lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten)



* dvi2014

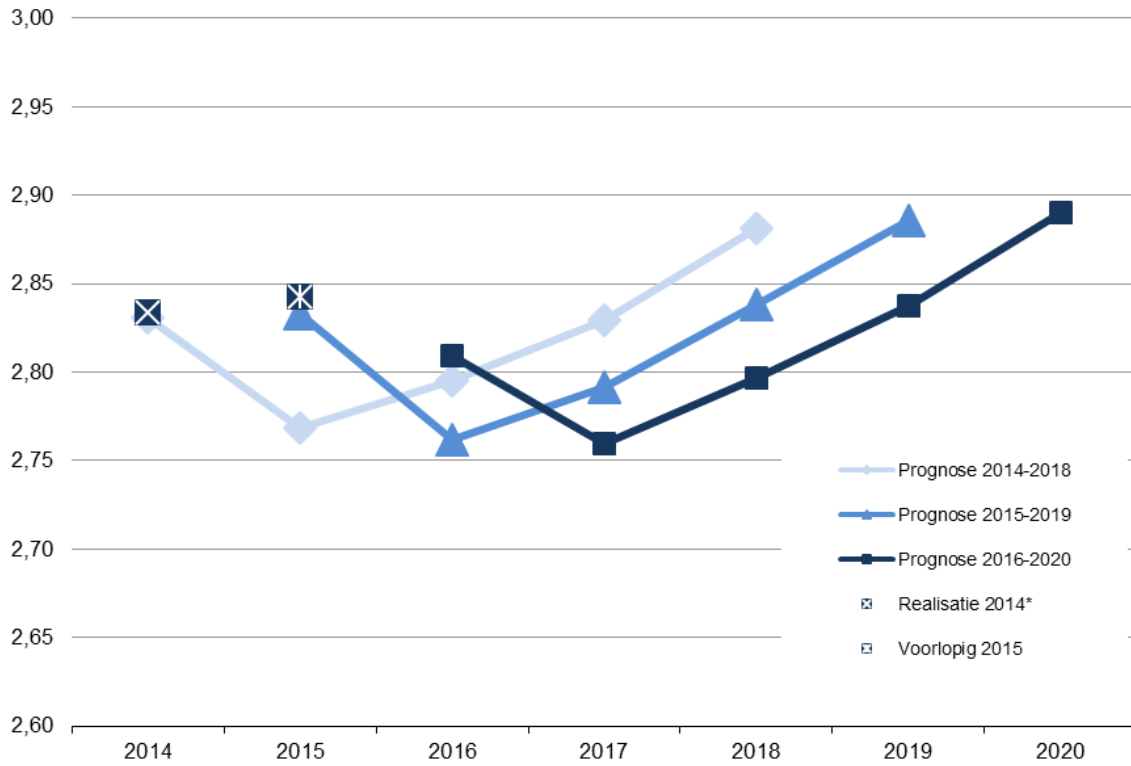
De personeelslasten van de corporaties bedragen volgens de voorlopige cijfers € 1,68 miljard. Een jaar eerder was dat nog € 1,78 miljard. Volgens de prognose lopen de personeelslasten vanaf 2017 weer op tot € 1,75 miljard in 2020.

Overige bedrijfslasten redelijk stabiel

De overige bedrijfslasten vormen voor de corporaties een grotere kostenpost dan de vaste personeelslasten. Onder de overige bedrijfslasten worden de kosten geboekt die samenhangen met zaken als huisvesting, tijdelijk ingehuurd personeel, afgenomen diensten, vergoedingen aan commissarissen en zakelijke lasten als WOZ-belasting en verzekeringen.

Volgens de voorlopige cijfers bedragen de overige bedrijfslasten in 2015 € 2,84 miljard. De lasten dalen naar verwachting 2,76 miljard in 2016 om daarna weer te stijgen tot 2,89 miljard in 2020.

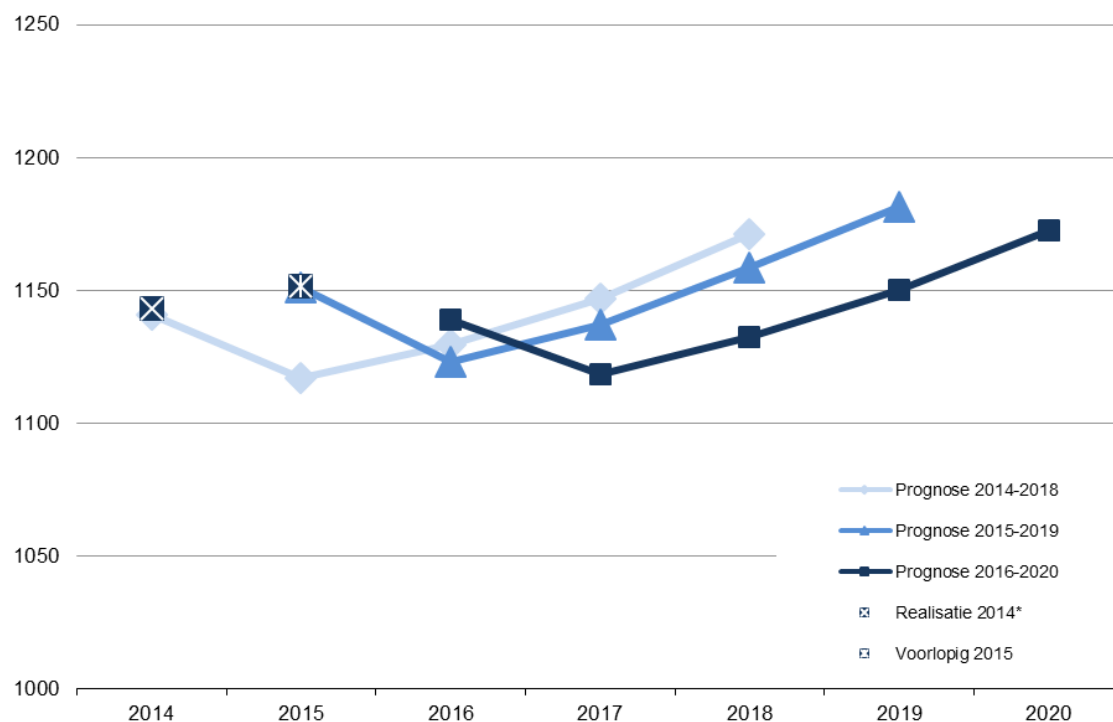
Figuur 22: Overige bedrijfslasten, totaal per jaar (x € 1 miljard)



* dV12014

Per verhuureenheid bedragen de overige bedrijfslasten in 2015 € 1.152. Ook per verhuureenheid wordt een daling verwacht in de periode 2016-2017 en een stijging in de daaropvolgende jaren. In 2020 worden de overige bedrijfslasten per verhuureenheid geschat op € 1.173.

Figuur 23: Overige bedrijfslasten, per verhuureenheid per jaar (x € 1)



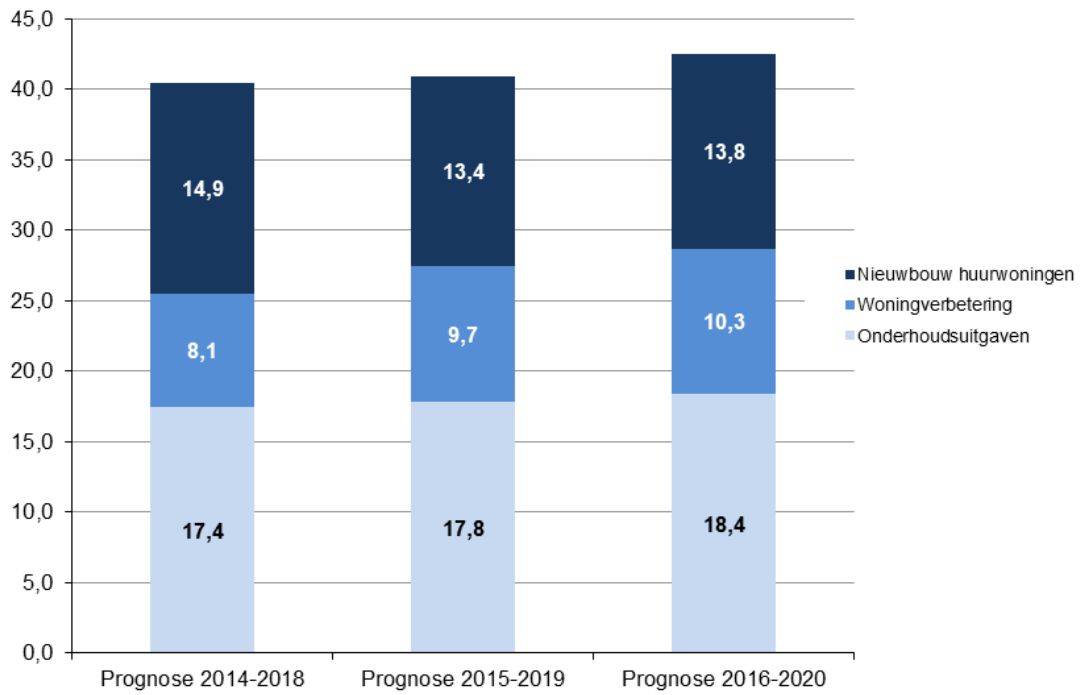
* dViz2014

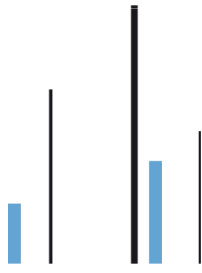
4.5 Uitgaven aan vastgoed per jaar

Over de aanstaande periode van vijf jaar plannen corporaties € 42,5 miljard aan uitgaven en investeringen aan hun vastgoedportefeuille¹. Het betreft hier de som van de geplande uitgaven aan nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud. Dat is € 1,6 miljard meer dan dat ze vorig jaar voor de periode 2014-2018 van plan waren.

¹ De gepresenteerde bedragen zijn exclusief uitgaven voor o.a. aankoop van vastgoed, sloop en grondaankoop.

Figuur 24: Ontwikkeling van de geplande uitgaven (x € 1 miljard) nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud huurwoongelegenheden (volgens kasstroominformatie).





Bijlage 1: Begrippenlijst

- Betaalbare huurwoongelegenheden** Woningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens conform de Wet Huurtoeslag.
- Corporatie** Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.
- Dure huurwoongelegenheden** Woningen met een huur boven de **hoogste** aftoppingsgrens conform de Wet Huurtoeslag.
- Goedkope huurwoongelegenheden** Woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens conform de Wet Huurtoeslag.
- Huursombenadering** Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die de woningcorporatie nu relatief goedkoop vindt krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie (de huursom).
De huursom mag dan bijvoorbeeld 1 of 2 procent meer stijgen dan inflatie. Bovendien stelt de overheid wel een maximum vast voor individuele woningen. Dit maximum kan afhangen van de huidige prijs. Woningen die nu relatief duur zijn krijgen zo een huurverhoging die niet meer is dan de inflatie, bij relatief goedkopere woningen kan dat hoger uitvallen. Op die manier kunnen corporaties meer sturen op de waarde en kwaliteit van de woning.
- Maatschappelijk vastgoed** Categorie verhuureenheden met een maatschappelijke functie. Hiertoe behoren onder meer buurthuizen, gemeenschapscentra en jongerencentra. Maar ook (brede) scholen, wijk sportvoorzieningen, zorgsteunpunten, centra voor jeugd en gezin, ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen en dorps- of wijkbibliotheken.

Prijsgrenzen huurtoeslag De huurprijs is maatgevend voor de prijsklassen goedkoop, betaalbaar en duur en is afgeleid van de Wet op de Huurtoeslag. Omdat de samenstelling van het huishoudens een rol speelt bij de bepaling van de aftoppingsgrens wordt in dPi bij de indeling naar prijsklassen de hoogste aftoppingsgrens toegepast.

	Prijspeil 2015	Prijspeil 2016
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06	€ 409,92
Eerste aftoppingsgrens	€ 576,87	€ 586,68
Tweede aftoppingsgrens	€ 618,24	€ 628,76
Huurtoeslaggrens *	€ 710,68	€ 710,68

* De huurtoeslaggrens is exclusief subsidiabele servicekosten, dus de kale huur.

Verhuurdersheffing Regeling waarin verhuurders met meer dan 10 gereguleerde huurwoningen een heffing betalen aan het Rijk. Dit geschiedt naar rato van de waarde van het gereguleerde woningbezit (volume van de WOZ-waarde). Tot 2017 loopt deze heffing jaarlijks op tot 1,7 miljard.

Verhuureenheid Rekeneenheid voor verhuurde vastgoedobjecten, teruggerekend naar het equivalent van één huurwooneenheid.

Onzelfstandige wooneenheid Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden. Het voldoet aan alle criteria die van toepassing zijn op woningen, behalve aan het hebben van een keukeninrichting die bestemd is voor het bereiden van complete maaltijden en/of het hebben van een toilet. Wel moet de ruimte gelegen zijn in een gebouw dat ter compensatie van deze aan de wooneenheid ontbrekende elementen gemeenschappelijke voorzieningen bevat.

Zelfstandige wooneenheid Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden. Een zelfstandige wooneenheid is een woonruimte met een eigen toegang, waarbij was- en kookgelegenheid en het toilet niet gedeeld hoeven te worden met andere bewoners van het pand.

Wooneenheid Verzamelbegrip voor zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden.